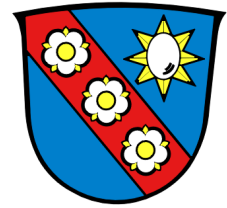


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“

Gmkg. Odelzhausen

**C) BEGRÜNDUNG**

**D) UMWELTBERICHT**

**Hinweis:**

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 17.05.2021 sind gelb hinterlegt.

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 20.09.2021

---

Projektnummer: 21023

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	5
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
5. Ziel der Planung / Planungskonzept .....	11
6. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	12
7. Naturschutzfachlicher Ausgleich (Eingriffsregelung).....	15
8. Immissionsschutz .....	17
9. Energie.....	25
10. Ver- und Entsorgung .....	26
11. Flächenstatistik .....	27
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>28</b>
1. Grundlagen .....	28
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	29
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	36
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen .....	36
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	37
6. Monitoring.....	37
7. Beschreibung der Methodik .....	37
8. Zusammenfassung.....	38

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Der Gemeinde Odelzhausen stehen im Bestand keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Die noch wenigen unbebauten Gewerbeflächen innerhalb des westlich der A8 bestehenden Gewerbegebietes sind bereits alle veräußert. Die verbliebenen noch unbebauten Flächen werden kurz- bis mittelfristig bebaut werden; Bauvoranfragen sowie Bauanträge liegen bereits vor. Auch die mit dem Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“, der erst am 07.12.2018 rechtskräftig wurde, festgesetzten Gewerbegebietsflächen steht kurz vor einer Bebauung.

Da bereits 2018 abzusehen war, dass die gewerblichen Entwicklungspotentiale der Gemeinde sich dem Ende neigen, hat sich die Gemeinde noch im selben Jahr dazu entschieden die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum 12. Mal zu ändern und die gegenständliche Fläche für eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen. Aufgrund der hohen Lagegunst der Fläche unmittelbar an der Anschlussstelle der A8 sowie der bestehenden Vorbelastung ist die Fläche optimal für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem hat eine auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführte Prüfung von Alternativstandorten ergeben, dass im Gemeindegebiet keine geeigneteren Standorte für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden sind; der vorliegende Standort ist verhältnismäßig mit den geringsten Restriktionen sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll auf dieser Fläche nun Baurecht geschaffen werden, um der nach wie vor anhaltend hohen Nachfragen nach Gewerbeflächen auch künftig Rechnung tragen zu können.

Mit Umsetzung des Gewerbegebietes möchte die Gemeinde die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur weiter stärken. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a und Nr. 8c BauGB zu sehen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall, da sich die zu überplanende Fläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch verkehrliche sowie immissions-, natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen zu berücksichtigen.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasste vollständig das 16.788 m<sup>2</sup> (rd. 1,7 ha) große Grundstück mit der Fl.Nr. 162 der Gemarkung Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen).

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt östlich dem Hauptort Odelzhausen und wird im Südwesten durch die Bundesautobahn A8, im Norden durch die Anschlussstelle 76 (Kreisverkehr) der A8 und im Nordosten durch die Staatsstraße 2051 begrenzt; diese verkehrliche Erschließungssituation stellt optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung dar. Im Nordosten, Osten und Südosten schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Unmittelbar westlich der A8 befindet sich das bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz noch sind in der Biotopkartierung Bayern im Plangebiet oder daran angrenzend Biotope erfasst. Auch sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

## 2.3 Topografie

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt einerseits von Norden Richtung Süden um bis zu ca. 5,0 m (von ca. 514 m ü. NN auf ca. 509 m ü. NN, westliche Grundstücksseite) und von Westen Richtung Osten um ca. 1,0 m ab. Während die A8 gegenüber dem Plangebiet etwa 3,0 m tiefer gelegen ist, liegt die St 2051 hingegen auf gleicher Höhe.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Der vorliegende Bebauungsplan, der aus der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern sowie des Regionalplanes der Region München (RP 14).

In der Begründung zur 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand eine intensive Auseinandersetzung mit den übergeordneten Zielvorgaben statt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

#### Auszug aus der Begründung zur 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes:

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 und Teilfortschreibung LEP 2017)**

*Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Dachau gilt laut LEP 2013 als Mittelzentrum. Das nächst gelegene Oberzentrum ist München. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind u.a. die Folgenden:*

#### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))*
- *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))*
- *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden. (1.2.2 (G))*

#### Raumstruktur

- *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))*

#### Siedlungsstruktur

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Damit der Standort Bayern im internationalen Wettbewerb erfolgreich bestehen kann, ist es notwendig, angemessene Ausnahmen von der Anbindung zuzulassen.*

*Folgende Ausnahmen sind zulässig (3.3 (Z), Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013) und bei der vorliegenden Planung zutreffend:*

- *Auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ist ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden.*
- *Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens ist auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen.*
- *Von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, gehen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete aus.*

*Der Bayerische Ministerrat hat am 28.03.2017 eine Teilfortschreibung des LEP beschlossen. Der Ausschuss für Wirtschaft und Medien, Infrastruktur, Bau und Verkehr, Energie und Technologie des Bayerischen Landtags hat im Oktober 2017 einen Antrag auf Zustimmung zum Verordnungsentwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vorgelegt (Landtag Drucksache 17/18793 vom 26.10.2017). Der Bayerische Landtag hat der Verordnung zugestimmt (115. Plenum am 09.11.2017). Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom 21.02.2018 ist am 01.03.2018 in Kraft getreten.*

*Die rechtskräftige Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms sieht die Zulässigkeit weiterer Ausnahmen sowie die Flexibilisierung des Zielabweichungsverfahrens beim Anbindungsziel vor. Dies soll insbesondere kleineren Kommunen größere wirtschaftliche Entwicklungsspielräume ermöglichen. Durch die abschließende Nennung der Ausnahmen bleibt das Anliegen des LEP – der Vermeidung von Zersiedlung – dennoch erhalten.*

*Ausnahmen vom Anbindegebot sollen zukünftig auch möglich sein, wenn*

- *„ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,“*
- *„ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert ist, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist“.*

*Der erste Ausnahmetatbestand erfüllt gänzlich die Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung östlich der BAB A8 in Odelzhausen.*

#### Wirtschaft

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))*



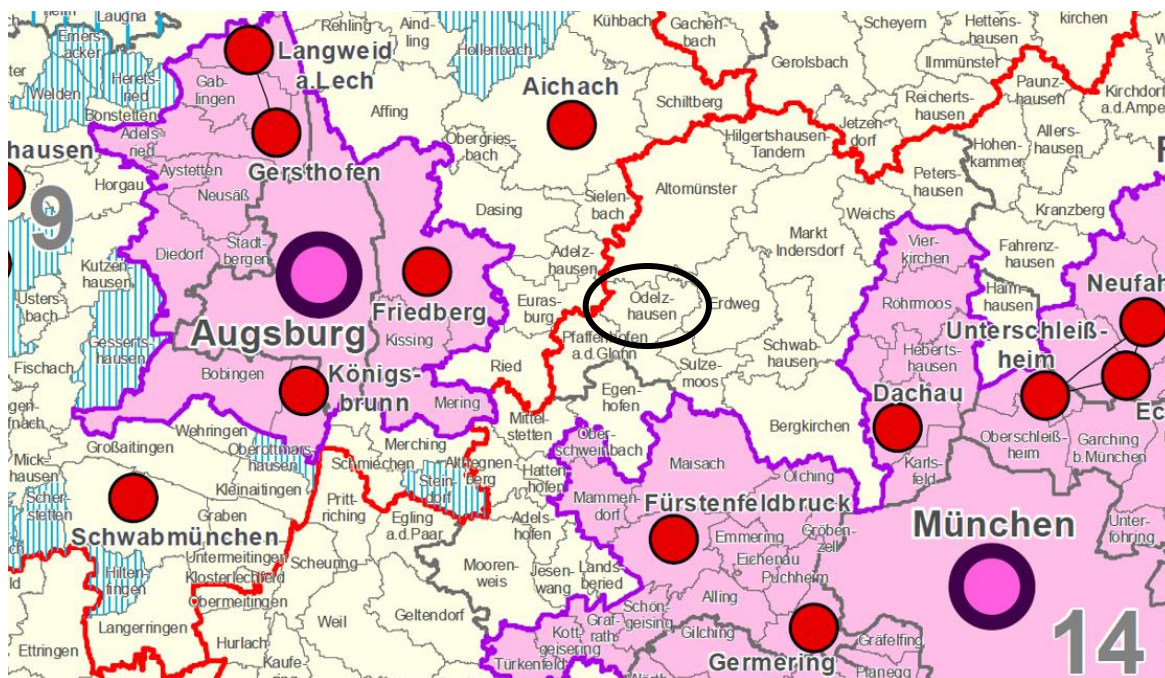


Abb. 2: Ausschnitt a.d. Teilfortschr. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2017)

### **Regionalplan Region München (RP 14)**

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) als Kleinzentrum ausgewiesen sowie als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume bestimmt.

#### Nachhaltige Raumentwicklung

- Die Region München und ihre Teilräume sollen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (AI 1 G 1.1).
- Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen soll angestrebt werden (AI 1 G 1.2.2)
- Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch
  - o Stärkung der Wirtschaftsstruktur
  - o Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
  - o Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
  - o Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
  - o Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen
  - o weiterentwickelt werden (AI 2 G 2.2)

#### Siedlungswesen – Gewerbliche Siedlungstätigkeit

- Bei Betrieben mit spezifischen Standortanforderungen, insbesondere des Produzierenden Gewerbes, ist auf deren Ansiedlung an betriebsspezifisch geeigneten Standorten hinzuwirken. Einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungen, vor allem auch durch Einzelhandelsgroßprojekte, soll entgegengewirkt werden. (B II 5.2 G5.2.2)





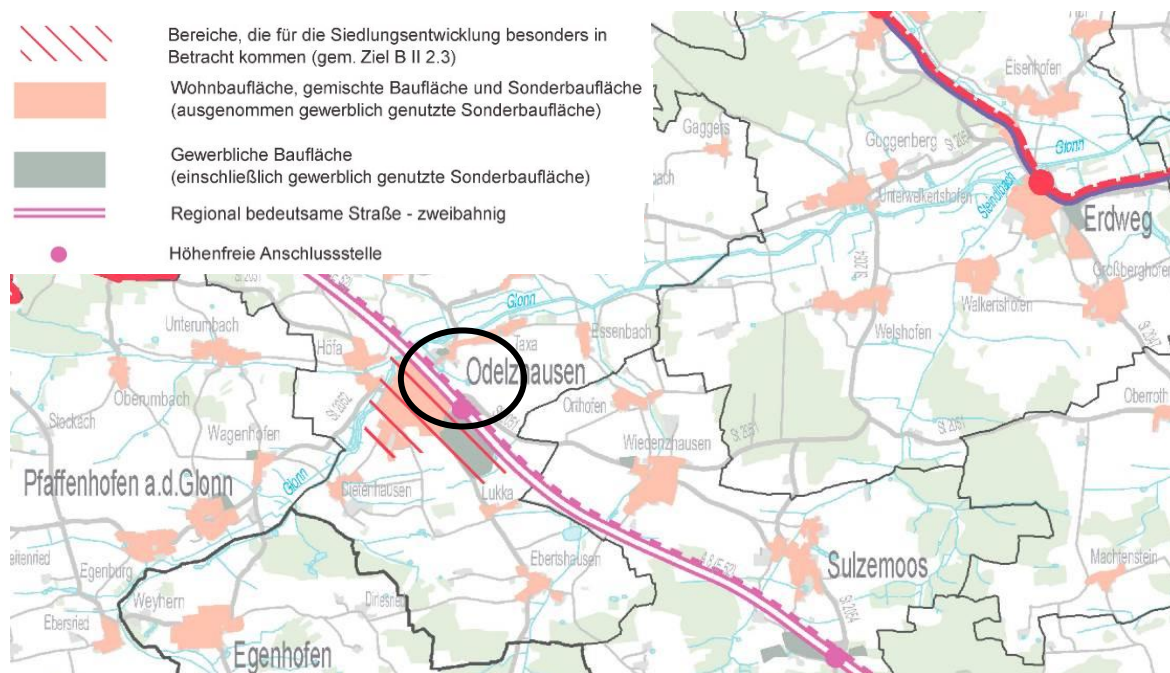


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region München (RP 14) – Karte 2 Siedlung und Versorgung

### **Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (14) München**

Die Gemeinde Odelzhausen kommt unter anderem dem Grundsatz des LEP Bayern 2013 nach, positive Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G)).

Zudem kommt die 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes u.a. dem Grundsatz des Regionalplan Region München (RP 14) nach, die vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur in der Region zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln (B IV 1 G 1.6).

Weiter entspricht der Änderungsbereich dem LEP-Ziel 3.3 „Ausweisung von Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ und dessen angemessener Ausnahmen.

Insbesondere auf Grund der Topographie und schützenswerter Landschaftsteil sowie der Siedlungsgliederung ist die Ausnahme begründet. Der Siedlungskörper (Wohnen und Gewerbe) von Odelzhausen lehnt sich westlich in einer Länge von 2 km an die A8 an. Im nördlichen Siedlungskörper schließt das Landschaftsschutzgebiet der Glonn mit intensiver Biotopvernetzung eine weitere Siedlungsentwicklung aus. Das im Südosten im Siedlungskörper liegende Gewerbegebiet ist sowohl faktisch als auch bauplanungsrechtlich nicht erweiterbar, um die Siedlungsgliederung zu dem Ortsteil Lukka nicht zu beeinträchtigen. Der südwestliche Bereich des Siedlungskörpers ist der weiteren Wohnbauentwicklung vorbehalten. Für die weitere Gewerbe- und Siedlungsentwicklung ist deshalb ein Überspringen der A8 gerechtfertigt und geboten.

Im Sinne der Fortschreibung des LEP erfüllt die Planung östlich der BAB A8 zudem gänzlich den Ausnahmetatbestand eines „Gewerbe- oder Industriegebietes unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle“.

Die Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB. Zudem wird damit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Erhalt und zur Verbesserung/Stärkung der Wirtschaft Rechnung getragen.

#### **Städtebauförderung / Einzelhandel**

Die Gemeinde Odelzhausen wird im Rahmen der Städtebauförderung bei Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Stärkung der Ortsmitte unterstützt. Unter anderem erfolgte auch eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung. Mit der Studie wurde festgestellt, dass die weitere Ansiedlung von kleinflächigen Fachmärkten oder Discountern, neben den bereits bestehenden Standorten im Gewerbegebiet, aufgrund möglicher negativer Auswirkungen auf das Ortszentrum von Odelzhausen generell auszuschließen ist. Dies gilt auch für die Neuausweisung von Gewerbeflächen.

Daher, sowie auf Grund der peripheren und verbraucherfernen Lage, erfolgt aus landesplanerischer Sicht für das Plangebiet ein Ausschluss von Einzelhandel.

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

In der wirksamen 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde das gesamte Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche mit einem Eingrünungsstreifen im Südosten dargestellt.



Abb. 5: Ausschnitt a. d. wirks. 12. Änderung d. Fortschreibung d. Flächennutzungsplanes, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein im Norden und im Westen eingegrüntes Gewerbegebiet fest. Auf den südöstlichen Eingrünungsstreifen wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, um insb. die Möglichkeit aufrechtzuerhalten das

Gewerbegebiete Richtung Südosten zu erweitern und eine zusammenhängende Gewerbefläche zu schaffen. Aufgrund des hohen Grünflächenanteils im Norden und Westen kann der Bebauungsplan aber dennoch als aus der wirksamen 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt betrachtet werden.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an keine bestehenden bzw. rechtskräftige Bebauungspläne an.

### 5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht unter Erhaltung bestehender artenschutzrechtlich relevanter Grünflächen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe vor.

Verkehrstechnisch soll das Gewerbegebiet ausschließlich von der östlich verlaufenden St 2051 erschlossen werden. Um den Verkehrsfluss (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) auf der Staatsstraße nicht zu beeinträchtigen, ist es beabsichtigt das Gewerbegebiet über eine Zufahrt im Nordosten und eine Ausfahrt im Südosten zu erschließen; die Lage und Breite der Zufahrtsbereiche ist der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen fixiert. Um einen Rückstau auf die Staatsstraße zu vermeiden, wird eine Einfriedung der Zufahrtsbereiche ausgeschlossen. Zudem erfolgt auf der Staatsstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h. Diese Maßnahmen sind Ergebnis eines Vorort-Termins u.a. mit dem Landratsamt Dachau (SG Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht) und der Polizeiinspektion Dachau. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Ausbau der Staatsstraße (z.B. mit Linksabbiegespur) noch eine Ertüchtigung des Knotenpunktes erforderlich. Sofern ein Ausbau des Kreisverkehrs erforderlich werden sollte, wird dieser im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen erfolgen. Eine Änderung des Bebauungsplanes würde dann nicht erforderlich werden.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf bereits im Flächennutzungsplan für diese Zwecke vorgesehenen Flächen.
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Weitere fachliche Ziele der Planung:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes und den damit einhergehenden Emissionen und Immissionen.
- Erhalt der vorgefundenen Zauneidechsenpopulation durch Festsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Ausgleichsflächen mit Optimierung der Habitatstrukturen.
- Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (vorzugsweise parallel zur St 2021) zur besseren Integration der Gewerbeflächen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sowie auch zur Bereitstellung von Habitaten für heckenbrütende Vogelpopulationen.
- Anlage von Blumenwiesen in den Randbereichen des Gewerbegebietes zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten und weiterer Jagd- und Brutplätze für Vögel.



## 6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im Plangebiet die gemäß Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Die Zulässigkeit von Lagerplätzen wird allerdings an die Bedingung geknüpft, dass einerseits nur betriebsbezogene Lagerplätze zulässig sind, die nicht für das Lagern von Abfällen jeglicher Art, Baumaterial, Metall-/Elektroschrott, Container oder Fahrzeugwracke genutzt werden (auch ähnlich wirkende Lagerplätze sind nicht zulässig) und andererseits die Lagerflächen nicht mehr als 30% der jeweiligen gewerblichen Grundstücksfläche überdecken dürfen.

Die Gemeinde hat sich angesichts der knappen gewerblichen Flächenreserven im Gemeindegebiet bewusst für eine derartige Begrenzung der Lagerplätze entschieden. Mit den Begrenzungen soll einerseits gewährleistet werden, dass am gegebenen Standort entsprechend dem Nutzungszweck eines Gewerbegebietes auch lärmintensivere Gewerbebetriebe ansiedeln können und die Flächen nicht ausschließlich für flächenintensive Lagerplätze verbraucht werden. Andererseits dient der Ausschluss von selbstständigen und übermäßig großen betriebsbezogenen Lagerplätzen sowie Lagerplätzen für Abfälle sowie bestimmte andere Materialien an diesem exponierten Standort der Vorbeugung von negativen Ausstattungs- und städtebaulichen Missständen. Da jedoch viele Gewerbebetriebe auf Lagerplätze angewiesen sind, wurden diese nicht generell ausgeschlossen, sodass nach wie vor dem Charakter eines Gewerbegebietes angemessen Rechnung getragen wird. Der Ausschluss bestimmter Lagerplätze und deren prozentuale Begrenzung steht somit dem Nutzungszweck eines Gewerbegebietes nicht entgegen; nach wie vor ist die Ansiedlung von regulären Gewerbebetrieben möglich. Eine Verbotsplanung besteht nicht, da es städtebauliches Ziel ist, angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen die betroffenen Flächen für Nutzungen zu „reservieren“, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet mit hohen Lärmemissionen angewiesen sind und so dessen Zweckbestimmung entsprechen.

Die gemäß Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da für derartige Nutzungen am vorgesehenen Standort kein Bedarf vorliegt. Die gemäß Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie auch Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen nächtliche Lärmimmissionen werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, da derartige Nutzungen am gegebenen Standort aufgrund der einwirkenden Lärmemissionen nicht zweckdienlich sind; auf Pkt. 8 „Immissionsschutz“ wird verwiesen. Auf Grund der peripheren und verbraucherfernen Lage des Plangebietes und um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation im Ortszentrum zu vermeiden, werden im Plangebiet zudem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von max. 0,8, die der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze innerhalb eines Gewerbegebietes entspricht, gewährleistet, dass bis zu 80% des Gewerbegebietes überbaut bzw. versiegelt werden dürfen.

Die zulässige Gesamthöhe für bauliche Anlagen wird auf 12 m beschränkt; wobei diese Maximalhöhe durch technische Anlagen und technisch untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) um bis zu 3,0 m überschritten werden darf. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet vorrangig kleine und mittelgroße Betriebe angesiedelt werden sollen, wird die festgesetzte Gesamthöhe als ausreichend erachtet.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wurde die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden können. Mit dieser Festsetzung kann eine in Gewerbebetrieben oftmals notwendige Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden. Damit die Gemeinde flexibel auf künftige Bauinteressenten reagieren kann, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) weiträumig festgesetzt. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen (neben den Hauptbaukörper zählen hierzu auch Stellplätze, Garagen, Carports i.S. des § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Ausnahmeregelung wird für die Errichtung von Stellplätzen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO getroffen; sofern die zuständige Straßenbaubehörde ihr Einvernehmen erteilt, werden diese baulichen Anlagen auch im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb der Bauverbotszone der St 2051 zugelassen. Auch freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nicht innerhalb der Bauverbotszonen der A8 und der festgesetzten Flächen für den Artenschutz bzw. den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Innerhalb der Bauverbotszone der St 2051 sind freistehende Werbeanlagen nur zulässig sofern sich diese mit den Vorgaben der StVO des BayStrWG vertragen.

Da das Plangebiet zwischen der A8 im Südwesten und der St 2051 im Nordosten gelegen ist, befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszonen dieser Verkehrsstraßen. Zudem befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Bauverbotszone der A8 und etwa die Hälfte des östlichen Plangebietes innerhalb der Baubeschränkungszone der St 2051 (s. Abb.).

Entlang von Bundesautobahnen gilt für die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 FStrG bis zu einem Abstand von 40 m ein Bauverbot für Hochbauten jeglicher Art und gem. § 9 Abs. 2 FStrG bis zu einem Abstand von 100 m eine Baubeschränkung; der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand gemessen. Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 20 m ein Bauverbot und gemäß Art. 24 BayStrWG bis zu einem Abstand von 40 m eine Baubeschränkung; gemessen jeweils vom befestigten Fahrbahnrand. Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und dadurch Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.



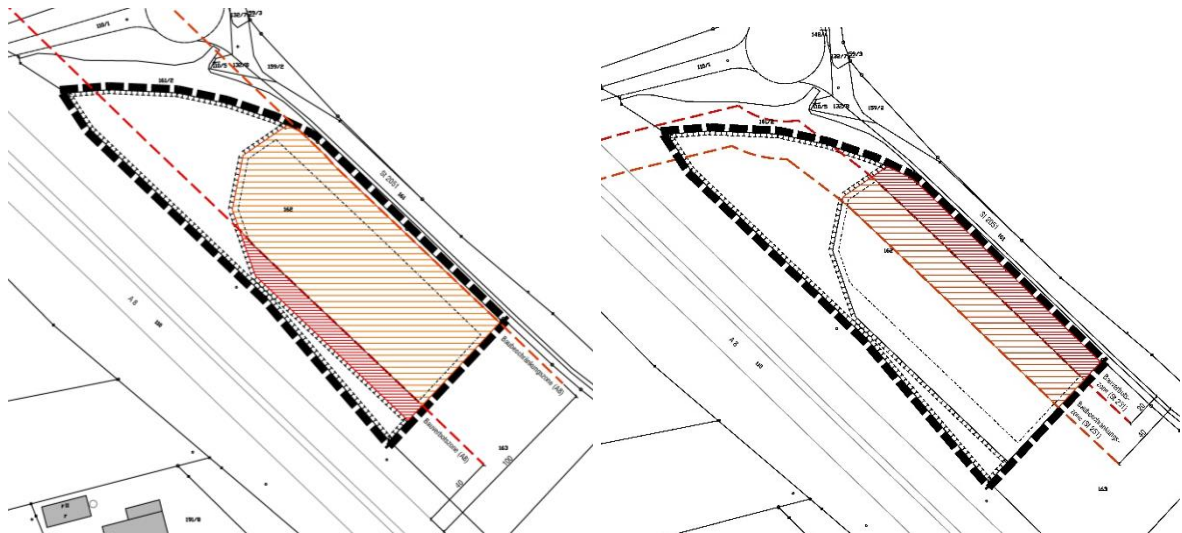


Abb. 6: Bauverbots- (rot) u. Baubeschränkungszone (braun) d. A8 (links) und d. St2051 (rechts),

#### 6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann. Sofern die o.g. RAL-Farben zur Corporate Identity des jeweiligen Betriebes gehören, werden diese für das Firmenlogo und als Fassadenfarbe zugelassen, jedoch darf diese nicht mehr als 20% der gesamten Gebäudefassade umfassen.

Um trotz großflächiger Bebauung eine ansprechende Fassadengestaltung zu erhalten und damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Fassadengliederung mit aufgenommen. Die Gebäudegliederung, die in einem Intervall von 45 m zu erfolgen hat, kann entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung erfolgen.

Auf den neu entstehenden Gewerbeflächen werden alle Dachformen zugelassen mit einer Definition der Dachneigung bei Pult-, Sattel- und falt- bzw. Sheddächern. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Kleinklimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen Werbeanlagen den baulichen Anlagen untergeordnet sein und sich in das Plangebiet sowie das räumliche Umfeld integrieren. Aus diesem Grund wurden sowohl für an Gebäudefassaden angebrachte als auch für freistehende Werbeanlagen gewisse Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Durch die Beschränkung insb. hinsichtlich der Höhe und des Umfangs soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt, vermieden werden. Um die Umgebung sowie auch den Verkehr vor Störungen zu schützen, wurden zudem Werbeanlagen mit greller oder blendender Lichtwirkung bzw. mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sind nur offene Einfriedungen (Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun) zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind diese mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

### 6.5 Grünordnung / Bodenschutz / Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen u.a. die Pflanzung neuer Gehölzstrukturen vor. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen wird gewährleistet das im Plangebiet mindestens elf Laubbäume gepflanzt werden. Um neben einer Durchgrünung auch eine Eingrünung zur freien Landschaft sicherstellen zu können, wurde bestimmt, dass mind. 50 % der zu pflanzenden Bäume parallel zur St 2051 zu erfolgen hat. Sollten innerhalb des Gewerbegebietes Lagerplätze entstehen, sind diesen zu allen Seiten mit einer durchgehenden mindestens einreihigen Strauchhecke wirksam einzugrünen (die Zufahrt ist hiervon ausgenommen). Auch wurde festgesetzt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen (d.h. zur Staatsstraße und zu den artenschutzrelevanten Grünflächen) wirksam zu hinterpflanzen sind.

Aufgrund der festgesetzte GRZ von 0,8 sind mind. 20 % der Gewerbeflächen in unversiegelter Weise zu gestalten. Um diese Gewerbeflächenanteil auch im Sinne des Naturschutzes zu gestalten, wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen als Grünflächen (innerhalb der Gewerbegrundstücke als Rasenfläche und in deren Randbereich als Blumenwiese) anzulegen sind.

Im Norden und Westen des Gewerbegebietes wurden zudem größeren zusammenhängende Grünflächen, die primär dem Artenschutz dienen, festgesetzt. **Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Kompensation, die innerhalb dieser artenschutzrechtlich relevanten Grünflächen zu erfolgen haben, wurden auf Grundlage der Ergebnisse und Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.09.2021, die dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt ist, festgesetzt.**

Insgesamt soll mit den bereits getroffenen Festsetzungen eine möglichst gute Integration der Gewerbeflächen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden sowie auch bestehende Habitate erhalten und neue Habitate bereitgestellt werden.

## 7. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH (EINGRIFFSREGELUNG)

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung einer bisher unversiegelten Fläche, die ehemals als Baumschule genutzt wurde. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Erkenntnisstand relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

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

## 7.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

### Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Ruderalflächen, Brachfläche (> 5 Jahre) Kategorie II (Unterer Wert)
- Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken Kategorie II (Oberer Wert)

### Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	16.788 m <sup>2</sup>
- davon eingriffsneutrale Grün-/Ausgleichflächen	5.960 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Bau-/Verkehrsflächen	<b>10.828 m<sup>2</sup></b>

### Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes

GRZ 0,8

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

Eingriffstyp A

### Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

Für die zu überplanende ehemalige Baumschule, die bereits seit einigen Jahren brachliegt, wird das Feld A II (Gebiet mittlerer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 zu Grunde gelegt. Aufgrund von Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen und der verkehrsbedingten Vorbelastung wird der untere Wert von 0,8 herangezogen.

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie II, Eingriffstyp A Gewerbeflächen auf Brachfläche (> 5 Jahre) mit Feldgehölzen und Heckenstrukturen	10.828 m <sup>2</sup>	0,8	8.662,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>8.662 m<sup>2</sup></b>

## 7.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff eines Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von **8.662 m<sup>2</sup>** wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für den Artenschutz / Naturschutzfachliche Ausgleichfläche)“ weist eine faktische Flächengröße von insg. **5.971,4 m<sup>2</sup>** auf. Da die Fläche aber bereits von artenschutzrechtlicher Relevanz ist (insb. für die Zauneidechse) und mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung des Artenschutzes als artenschutzrechtliche Ausgleichflächen festgesetzt wird, kann diese

nur anteilig für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden. Aufgrund der Festsetzung von Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen, wird der Anrechnungsfaktor der Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich mit 0,5 bewertet (dies wurde bereits durch den Biologen Dr. Stickroth vorgegeben). Damit können von der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche max. **2.986 m<sup>2</sup>** für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

Somit verbleibt ein Ausgleichsflächenerfordernis in Höhe von **5.676 m<sup>2</sup>**, das auf externen Flächen nachzuweisen ist. Der Nachweis erfolgt durch Abbuchung von zwei gemeindlichen Ökokontoflächen, die derzeit entsprechend der Ökokontoplanung des Landschaftsplanungsbüros TopGrün GmbH umgesetzt werden. Bei der ersten Ökokontofläche handelt es sich um die Fl.Nr. 281/1 der Gmkg. Ebertshausen, von der noch 648 m<sup>2</sup> abgebucht werden können; nach erfolgter Abbuchung ist die Ökokontofläche ausgeschöpft. Bei der zweiten Ökokontofläche handelt es sich um die Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach, von der **5.028 m<sup>2</sup>** abgebucht werden; nach erfolgte Abbuchung stehen hier noch **13.010 m<sup>2</sup>** für künftigen Bauvorhaben zur Verfügung.

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

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

### 8.1 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den

umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Schulen usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

## 8.2 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.



Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen. Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (ohne Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ( $L_{EK,zus,k}$ ) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-)Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor (Sektor A).

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem

Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 4 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom kleineren Winkel zum größeren Winkel, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

### 8.3 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### 8.4 Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes erfolgte im Verhältnis zum Bebauungsplangebiet "Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“". Die Gemeinde wird den Gebietstyp und die Lärmkontingentierung in der Teilfläche GE2 dauerhaft erhalten indem sichergestellt wird, dass in diesem Bebauungsplangebiet die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt ist. Im GE2 ist ein Emissionskontingent in der Tagzeit von 67 dB(A) und in der Nachtzeit von 56,5 dB (A) festgesetzt. Gemäß dem Urteil vom 29.06.2021, BVerwG, 4 CN 8.19 kann ein Kontingent von 63 dB(A) zur Tagzeit und von 50 dB (A) zur Nachtzeit als ein uneingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO betrachtet werden.

### 8.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. flächenbezogene Schalleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) imitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

### 8.6 Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen wurden berücksichtigt:

- a) Bebauungsplan Nr. 5 (Urplan), 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“
- b) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“
- c) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ berücksichtigt.
- d) Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ **und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“**
- e) Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“
- f) Vorhabenbezogener Bebauungsplanes „Parkplatz Gentherm GmbH“
- g) Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Odelzhausen

Wie der Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Odelzhausen - **Östlich** der BAB A8" der Gemeinde Odelzhausen - Untersuchung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA15-220-G08-01" vom 19.05.2021 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen schützenswerten Nutzung durch die Vorbelastung teilweise überschritten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

### 8.7 Bewertung der Gesamtlärmimmissionen durch die Vor- und Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung **LA15-220-G08-E01-01 vom 20.09.2021** aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung überwiegend eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die

dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.

#### 8.7.1 Vorhandene Wohnbebauung - Gärtnerei (IO 01)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) eingehalten sowie von nachts 45 dB(A) überschritten.

Die Überschreitung beträgt zur Nachtzeit 1,2 dB(A) und wird durch die Vorbelastung verursacht. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,0 dB(A).

#### 8.7.2 Vorhandene Wohnbebauung (IO 02)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,1 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.3 Vorhandene Wohnbebauung (IO 03)

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) um 0,4 dB(A) und nachts 40 dB(A) um 1,0 dB(A) überschritten.

Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,1 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.4 Vorhandene Wohnbebauung (IO 04)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,1 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.5 Vorhandene Wohnbebauung (IO 05: Fl.Nr. 200/4, Steinfelderstr. 37, Odelzhausen)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,3 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.6 Vorhandene Wohnbebauung (IO 31, IO 32, IO 33)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Durch das Plangebiet entsteht kein Pegelanstieg.

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.7 Zukünftige schützenswerte Nutzungen im Gewerbegebiet (IO 73a und IO 73b)

In diesem Plangebiet sind "Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" erst in einem Abstand von 130 m von der Mittelachse der nächstgelegenen Fahrbahn auf der Fahrbahn zur hin orientierten Fassade zugelassen (IO73b).

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) (IO73b) bzw. von tagsüber und nachts 65 dB(A) (IO73a) eingehalten. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit 0,1 dB(A).

Durch die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A8 ergibt sich eine Schutzminderung für dieses Gebiet.

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Odelzhausen als zumutbar angesehen.

#### 8.7.8 Vorhandene Wohnbebauung (IO 81, IO 83, IO 84a, IO 84b)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung am Immissionsort IO84b die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit um 10 dB (A) unterschritten. Ebenso werden auch unter Beachtung der Summenbildung an den Immissionsorten IO81, IO83, IO84b die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit um mindestens 10 dB (A) unterschritten. Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.



Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen im Außenbereich / Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

#### 8.7.9 Vorhandene Wohnbebauung (IO 82, IO 85)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zur Tagzeit um 10 dB(A) und Nachtzeit um mindestens **8 dB (A)** unterschritten.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

### 8.8 Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA15-220-G08-01 vom 17.05.2021 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

### 8.9 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes „Gewerbegebiet Odelzhausen - Östlich der BAB A8“ erfolgt über die Staatsstraße St 2051 direkt zur Autobahn A8 durch bestehende Gewerbegebiete.

Es erfolgt somit eine sofortige Vermischung des Fahrverkehrs mit dem bestehenden Fahrverkehr.

Zudem werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### 8.10 Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

Ebenso werden Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts 50 dB(A) ausgeschlossen.

### 8.11 Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Für die Gewerbegebietsfläche wird in ein Emissionskontingent von LEK = 64/50 dB(A) Tag/Nacht sowie in Bezugsrichtung des Sektors A ein Zusatzkontingent von tags 1 dB(A) und **nachts 8 dB(A)** vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht, **vgl. hierzu auch die Entscheidung vom 29.06.2021, BVerwG, 4 CN 8.19.**

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von LWA/m<sup>2</sup> = 60 dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden **(siehe dazu auch Guggemos/Storr, I+E 2018, 173/174).**

**Zusätzlich ergibt sich aufgrund der sich ergebenden Abschirmung für den Bereich westlich der Autobahn und der Zusatzkontingente für den Bereich östlich der Autobahn in alle Richtungen eine zulässige Lärmabstrahlung, die für ein Gewerbegebiet, über den als typisch anzusehenden Werten liegt und die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht.**

### 8.12 Störfallrecht

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

## 9. 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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

#### Solarenergie

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1165-1179 kW/m<sup>2</sup>) und der Sonnenscheindauer (1650-1699 h/Jahr im südl. Bereich und 1700-1749 h/Jahr im nördl. Bereich) im Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Neubauten Richtung Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

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

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren möglich.

Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und von Grundwasserwärmepumpen (GWWP) ist grundsätzlich ebenfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kW/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Darüber hinaus ist das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth Sachverständiger im Verfahren. ([http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)).

## **10. VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Der Anschluss des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) vorgesehen. Dazu ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen anzuwenden.

### **10.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet zum einen durch die Anlage von umfangreichen Ausgleichs-/Grünflächen und zum anderen, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen) vorgesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine zentrale Regenrückhaltung. Geplant ist es entlang der St 2051 einen Regenwasserkanal zu verlegen, der das gesamte Regenwasser aus dem Plangebiet, das nicht innerhalb der Grünflächen versickert werden kann, in ein neues noch herzustellendes Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 157 der Gmkg. Odelzhausen ableitet, zwischenspeichern und anschließend gedrosselt in den Essenbach einleitet werden soll. Um diese gewährleisten zu können wird je Grundstück ein Regenwasserhausanschluss erstellt.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) zu beseitigen.

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden; das Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet ist hierfür erforderlich. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 10.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über das interne Erschließungssystem und die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>16.788 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Gewerbegebiet</b>	<b>10.817 m<sup>2</sup></b>
- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	7.114 m <sup>2</sup>
▪ <b>Ausgleichsflächen</b>	<b>5.971 m<sup>2</sup></b>
- davon: Artenschutzrechtlicher Ausgleich	5.971 m <sup>2</sup>
- davon: Naturschutzfachlicher Ausgleich	2.986 m <sup>2</sup>

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

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

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf der Fläche der ehemaligen Baumschule Baurecht für ein Gewerbegebiet. Mit den Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz sowie zur Grünordnung sollen die Gewerbeflächen möglichst gut in die bestehende Landschaft integriert und die eingriffsbedingten Auswirkungen gemindert bzw. kompensiert werden.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 3).

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Mit der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet, wie der Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) entnommen werden kann, bereits zu einer gewerblichen Baufläche umgewandelt. Der Bebauungsplan ist somit aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.

##### Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

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



## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

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

### 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung:

Das Plangebiet, das ehemals als Baumschule genutzt wurde, stellt sich als unversiegelte Fläche mit Gehölzbewuchs dar.

Gehölzflächen tragen grundsätzlich zur Frischluftentstehung und zur Luftreinhaltung bei, da sie Schwebstoffe aus der Luft filtern. Die im Plangebiet vorhandenen Strauchstrukturen leisten aber keinen wesentlichen Beitrag (wie bspw. Waldfläche) zur Frischluftentstehung oder Luftreinhaltung.

Die das Plangebiets umgebenden großflächigen Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund des nach Osten und Süden abfallenden Geländes ergeben sich im Plangebiets allerdings keine Kaltluftströme mit Bedeutung für das westlich der A8 gelegene Siedlungsgebiet. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage zwischen der A8 im Westen, der Autobahnanschlussstelle 76 im Norden und der St 2051 im Osten, die wesentliche Produzenten von Luftverunreinigungen (Ruß- und Feinstaub) sind, lufthygienisch stark vorbelastet. Bei Betrachtung der Vorbelastung der gegenständlichen Fläche ist auch das bestehende Gewerbegebiet von Odelzhausen, das dem Plangebiet westlich der A8 gegenüberliegt und zudem auch ca. 4 m höherliegt als das Plangebiet, zu berücksichtigen.

#### Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Umnutzung der Fläche zu einem Gewerbegebiet, das aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 auf einer Fläche von bis zu 80% versiegelt werden darf, ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und den dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehr im Gewerbegebiet ist mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen. Verglichen mit den Verkehrszahlen auf den angrenzenden

übergeordneten Verkehrsflächen (insb. der A8) ist die Zusatzbelastung durch den gewerblich bedingten Verkehr von sehr untergeordneter Bedeutung. Zudem wirken sich die festgesetzten Grün-/Ausgleichsflächen und Pflanzmaßnahmen – die den versiegelten Flächen gegenüberstehen – positiv auf das Klima und die Lufthygiene innerhalb des Planungsgebietes aus.

#### Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Untereinheit: 06 Unterbayerisches Hügelland, 062 Donau-Isar-Hügelland). Der Übersichtsbodenkarte Bayern kann entnommen werden, dass sich der Boden im Plangebiet fast ausschließlich aus Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse), zusammensetzt.

Der zu überplanende Boden stellt sich gegenwärtig als ungenutzte und unversiegelte Grünfläche mit Gehölzbewuchs dar. Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch Umnutzung und Versiegelung werden großflächig bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen; dies betrifft im Wesentlichen die Gewerbefläche und hat in diesem Bereich zu einem Großteil den unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge. Innerhalb der zu erhaltenden Grün-/Ausgleichsflächen nördlich und westlich des Gewerbegebietes können die natürlichen Bodenfunktionen auch künftig aufrechterhalten werden. Auch können sich im Bereich der gewerblichen Grundstücksflächen, die mind. zu 20% unversiegelt bleiben bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet oder als Grünflächen mit Baumpflanzungen angelegt werden müssen, die Bodenfunktionen zumindest anteilig wiedereinstellen. Infolge der baulichen Anforderungen an Gewerbeflächen, die zumeist ein ebenes Betriebsgelände erfordern, sind innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund des bestehenden Geländereiefs, das nach Süden um ca. 4 m und nach Westen um ca. 2 m abfällt, Erdbewegungen größeren Umfang nicht auszuschließen.

### Ergebnis:

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

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Beschreibung:

Die zu überplanende Fläche liegt seit der Aufgabe der Nutzung als Baumschule genutzt seit einigen wenigen Jahren brach.

Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt die Baurechtschaffung für eine Fläche, die bereits mit der 12. Änderung der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen wurde. Während im Flächennutzungsplan nahezu die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde, werden im Zuge des Bebauungsplanes ca. 35 % des Plangebietes als Grün-/Ausgleichfläche festgesetzt. Insgesamt geht infolge der Überplanung aber dennoch eine rd. 1,1 ha große, unversiegelte Fläche zu Gunsten der gewerblichen Siedlungsentwicklung verloren.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch Umwandlung und Versiegelung wird die Fläche in einem größeren Umfang verändert und geht dem Naturhaushalt verloren.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:* Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Odelzhausen zwischen A8 und St 20251. Westlich der A8 grenzt das Gewerbegebiet von Odelzhausen an, das bereits vollständig bebaut bzw. vermarktet ist. Östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte für eine Gewerbeansiedlung sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten zeigt die Fläche, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung. Zudem werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung die Wirtschaftskraft sowie die kommunale Infrastruktur gestärkt.

### Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung (räumliche Lage, frühere Nutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan), können die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet werden

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 340 m südlich des Plangebietes verlaufende Essenbach. Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch eine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich ist nicht gegeben.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen der zu überplanenden Flächen ist derzeit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Wie der Bodenfunktionskarte und der hydrogeologischen Karte entnommen werden kann, weisen die Böden ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf, allerdings haben die Böden als Poren-Grundwasserleiter lediglich eine mäßigen bis mittleren Durchlässigkeit.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase ist je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig innerhalb der Grün-/Ausgleichsflächen sowie auch innerhalb der gewerblichen Grundstücke zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Das Niederschlagswasser das nicht innerhalb der Grünflächen zur Versickerung gebracht werden kann, wird über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal entlang der St 2051 in ein noch herzustellendes Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 157 der Gmkg. Odelzhausen abgeleitet, zwischenspeichern und anschließend gedrosselt in den Essenbach einleitet. Verschmutztes Niederschlagswasser (von Flächen auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden oder von Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung) wird hingegen aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) beseitigt.

#### Ergebnis:

Im baulich zu überplanenden Bereich ist ein hoher Versiegelungsgrad zulässig, wodurch sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens verringert. Trotz der beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Beschreibung:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner früheren Nutzung als Baumschule weder bebaut noch versiegelt. Nachdem die Nutzung vor wenigen Jahren aufgegeben wurde und die Fläche seither brachliegt ist ein Bewuchs mit Gehölzen gegeben. Im Zuge von ersten Begehungen wurden Vögel und Zauneidechsen vorgefunden.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge der Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung der Vegetation) besteht grundsätzlich eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (etwa von Vögel und Zauneidechsen). *Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Trotz der nutzungsbedingt hohen Versiegelungsrate (GRZ 0,8) innerhalb des Gewerbegebietes und des hier mit hoher Wahrscheinlichkeit relativ gering ausfallenden zukünftigen Grünflächenanteils (Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahme wurden festgesetzt), sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut von untergeordneter Erheblichkeit, da ca. 35% der Grünflächen im Plangebiet erhalten werden, um die vorgefundene Zauneidechsenpopulation sichern zu können. Um diese Flächen als Lebensraum für Zauneidechsen zu optimieren, wurden entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 03.09.2021 von Dr. Hermann Stickroth noch CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (insb. innerhalb der CEF-Flächen) als gering einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet, das von der A8, seiner Anschlussstelle und der St 2051 begrenzt wird, liegt östlich der A8 und somit abseits des Siedlungskörpers, der sich westlich der A8 befindet; es liegt allerdings auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes von Odelzhausen. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet selbst, das ehemals als Baumschule genutzt wurde, ist unbebaut und unversiegelt und mit Gehölzen bewachsen. Insbesondere aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen und der gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen ist eine gewisse Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben.

Auswirkungen:

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

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche gewerbliche Bebauung im Nahbereich einer von Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägten Umgebung. Aufgrund der Vorbelastung kann die Planung als in das räumliche Umfeld integrierbar betrachtet werden. Die getroffenen grünordnerischen sowie arten- und naturschutzrechtlichen Festsetzungen sorgen für eine zusätzliche Eingrünung des Gewerbegebietes und erhöhen somit die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (insb. Erhalt und Optimierung bestehender Grünflächen, Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen) ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet weist im Bestand keine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

## 2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet ist umgeben von starkfrequentierten Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Flächen, sodass das es vor allem den durch Verkehr induzierten Immissionen ausgesetzt ist.



Schutzbedürftige Nutzungen sind im räumlichen Nahbereich nicht vorhanden; die nächstgelegenen Immissionsorte sind Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet westlich der A8.

Aufgrund der Bestandssituation gehen vom Plangebiet keine Emissionen aus.

#### Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Aufgrund der Lage des Plangebietes, an das keine schützenswerten Nutzungen unmittelbar angrenzen, ist nicht zu erwarten, dass infolge des vorliegenden Bebauungsplanes eine Betroffenheit für das Schutzgut entsteht. Um dennoch die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Um den Schutz der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung gewährleisten zu können, wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) für das Gewerbegebiet maximal zulässige Emissionskontingente (tags und nachts) festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Die durch das Planvorhaben bedingte Lärmpegelerhöhung wird also durch die festgesetzten Emissionskontingente so gesteuert, dass sie als zumutbar – und mit gesundem Wohnen vereinbar – angesehen wird.

#### Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen - Lärm) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Emissionskontingente) als gering einzustufen.

## **2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Beschreibung:

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

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

### Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 2 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

### Ergebnis:

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

## 2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:*
  - Schadstoffe: Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird sichergestellt, dass erheblich belästigende (stark emittierende) produzierende und verarbeitende Industriebetriebe, insb. Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen Genehmigungsverfahren nach dem Anhang zur 4. BImSchV unterliegen, grundsätzlich unzulässig sind. Dies gilt insb. für metallverarbeitende Betriebe (Edelmetall- und Nichteisenmetallverarbeitung) einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen nach der 4. BImSchV (dort insb. Ziff. 3). Die Belastung durch Schadstoffe wird grundsätzlich im Rahmen der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) geregelt.
  - Lärm: Hierzu wird auf die Ausführungen „Schutzgut Mensch (Immissionen)“ sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung prüft, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, werden für die maßgeblichen Flächen Schallemissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten nach der DIN 45691-1 festgesetzt. Die Einhaltung dieser Kontingente ist durch die Betriebe im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - Erschütterungen: Die zulässigen Vorhaben lassen ein gewisses Maß an möglichen Erschütterungen erwarten, welche insb. in einem Gewerbebetrieb auftreten können. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
  - Licht und Wärme: Die zulässigen Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen auf eine erhöhte Menge an Licht und Wärme zu.
  - Strahlung: Die zulässigen Vorhaben verursachen keine relevante Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit den zulässigen Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* In benachbarten Gebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen vorgesehen. Die Emissionen die durch das neue Vorhaben in Kumulation mit den bestehenden Nutzungen entstehen und auf benachbarte Gebiete einwirken werden in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen. Weitere kumulierte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das

Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### **2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Eine Kumulierung ergibt sich ggf. bei den Emissionen aus den bestehenden und den geplanten Gewerbeflächen. Diese werden allerdings in der Schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet, sodass evtl. kumulierte Emissionen keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen verursachen.

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

---

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

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf eine geordnete gewerbliche Siedlungsentwicklung sowie auf die Chance zur Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

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

---

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### Schutzgut Boden und Fläche / Wasser:

- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Gewerbefläche als Grünfläche.
- Gestaltung der PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung von Grünflächen zur Umsetzung von Maßnahmen für den Arten- und Naturschutz (ca. 35 % des Plangebietes) am Eingriffsstandort.

#### Schutzgut Klima und Lufthygiene / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Orts- und Landschaftsbild:

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Bereich der Gewerbeflächen
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Gewerbefläche als Grünfläche (z.T. als Blumenwiese).

- Festsetzung von Grünflächen zur Umsetzung von Maßnahmen für den Arten- und Naturschutz (ca. 35 % des Plangebietes) am Eingriffsstandort.

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Festsetzung von Emissionskontingenten

#### **4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich (gem. Leitfaden des LFU)**

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt (s. C – Begründung, Pkt. 7).

### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Bereits im Rahmen der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, in der die gegenständliche Fläche von einer Fläche für den Gartenbau zu einer gewerblichen Baufläche umgewandelt wurde, erfolgte eine ausführliche und abschließende Prüfung von alternativen Standorten für eine gewerbliche Entwicklung. Zusammenfassendes Ergebnis der Alternativenprüfung war, dass das Plangebiet insgesamt, auch unter Beachtung der Lage und der damit einhergehenden Vorbelastungen, den einzig möglichen Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt.

Zudem würden die unter Pkt. 2 des Umweltberichtes genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am gewählten Standort sind diese aufgrund der Lage und der Vorbelastungen noch verhältnismäßig niedrig.

### **6. MONITORING**

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

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen, natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

### **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes

entstanden sind entstanden sind, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013/2018 und RP 14) sowie eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

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

Tab. 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering (abschließende Bewertung steht noch aus)
Orts-/ Landschaftsbild	gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Mensch (Immissionen)	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.