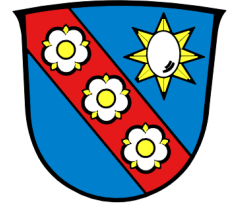


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 18. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Änderungsbereich: „Gewerbegebietserweiterung –  
Ost, Teil 2“

Gmkg. Höfa

**B) BEGRÜNDUNG**  
**C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 16.01.2023

Projektnummer: 23004

**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>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung.....	3
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereichs.....	3
3. Beschreibung der Ist- u. Zielnutzung des Änderungsbereichs .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	5
5. Kultur- und Sachgüter .....	8
6. Altlasten .....	8
7. Immissionsschutz .....	9
8. Ver- und Entsorgung .....	9
9. Sonstiges.....	9
<b>C) UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
1. Grundlagen .....	10
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	10
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	15
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	16
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	16
6. Monitoring.....	16
7. Beschreibung der Methodik .....	16
8. Zusammenfassung.....	17

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die 18. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odelzhausen ist der Bedarf an neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, da der Gemeinde im Bestand keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Die noch wenigen un bebauten Gewerbeflächen innerhalb der westlich sowie östlich der A8 bestehenden Gewerbegebiete sind bereits vollständig veräußert. Die verbliebenen noch un bebauten Flächen werden kurz- bis mittelfristig bebaut werden; Bauvoranfragen sowie Bauanträge liegen bereits vor.

Um die anhaltende Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen decken zu können, sollen weitere gewerbliche Bauflächen östlich der A8 im unmittelbaren Anschluss an das bereits festgesetzt Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Odelzhausen – östlich der BAB A8“ ausgewiesen werden, um die gemeindliche Wirtschaftskraft und Infrastruktur weiter stärken zu können. Aufgrund der Lage der Flächen unmittelbar an der Anschlussstelle der A8 und abseits jeglicher Wohnbebauung verfügen die Flächen über eine hohe Lagegunst, die optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung bieten. Zudem scheiden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der A8 anderweitige Nutzungen (insbesondere jene mit einem höheren Schutzanspruch) aus.

Zudem hat eine bereits im Zuge der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (für die unmittelbar nordwestlich angrenzenden Gewerbeflächen) durchgeführte Prüfung von Alternativstandorten ergeben, dass im Gemeindegebiet keine geeigneteren Standorte für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden sind. Der nordwestlich angrenzende Standort war verhältnismäßig mit den geringsten Restriktionen sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Die Erkenntnisse aus der damaligen Alternativstandortprüfung können auf die vorliegenden Flächen übertragen werden, da die Standortvoraussetzungen nahezu identisch sind.

Mit der 18. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde die gemeindliche Wirtschaftskraft und Infrastruktur weiter stärken; die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8a und Nr. 8c BauGB zu sehen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Änderung erforderlich, um einerseits den oben angeführten Belangen Rechnung tragen und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

### 2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

---

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 163 und 164 der Gemarkung Odelzhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.818 m<sup>2</sup> (rd. 1,3 ha).

Dieser liegt östlich des Hauptortes Odelzhausen und wird im Südwesten durch die Bundesautobahn A8 und im Nordosten durch die Staatsstraße St2051 begrenzt. Der Änderungsbereich ist somit verkehrlich optimal erschlossen. Zudem grenzt unmittelbar nordwestlich die Fläche der ehemaligen Baumschule an, auf der bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht.

Der Änderungsbereich ist in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll im Zuge der 18. Änderung als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.



Abb. 1: Luftbild, Befliegungsdatum: 18.06.2022 (Änderungsbereich: rot umrandet), o.M.  
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet, noch als Hochwassergefahrenfläche noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Natur- oder zum Artenschutz noch sind Kulturgüter oder Bodendenkmäler vorhanden.

### 3. BESCHREIBUNG DER IST- U. ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zudem sind parallel zur nordöstlich verlaufenden St 2051 Einzelgehölze als geplante Maßnahmen dargestellt.

Die Zielerstellung, die mit der vorliegenden 18. Änderung für den Änderungsbereich beabsichtigt ist, ist die einer gewerblichen Baufläche. Mit der geplanten Umwandlung soll die mit der 12. Änderung Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits ausgewiesene gewerbliche Nutzung zwischen A8 und St 2051 fortgeführt werden.

Mit der 18. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Odelzhausen das Ziel, den anhaltenden Bedarf an weiteren Gewerbeflächen zu decken, um die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken.

Da im Gemeindegebiet keine gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar sind, kann die Gemeinde auf keine vorhandenen gewerblichen Potenziale der Innenentwicklung zurückgreifen. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Odelzhausen - Süd“ ist weder in westlicher noch in südlicher Richtung möglich. Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes Richtung Westen würde den südlichen Ortsrand von Odelzhausen

bedrängen und Richtung Süden die Wohnqualität der Ortschaft Lukka beeinträchtigen. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der 12. Änderung dazu entschieden die notwendige gewerbliche Entwicklung auf die Flächen östlich der A8 und westlich der St 2051 auszuweiten, da mit Inanspruchnahme dieser Flächen eine optimale verkehrliche Erschließung gewährleistet werden kann und keine zusätzliche Minderung von Wohnqualitäten im Gemeindegebiete induziert wird. Zudem können die Flächen zwischen A8 und St 2051 aufgrund der hier einwirkenden Immissionswerte der Straßen nahezu keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Die bereits begonnene gewerbliche Entwicklung östlich der A8 soll nun im erforderlichen Umfang fortgeführt werden. Für den Änderungsbereich liegen bereits konkrete Planungsabsichten vor; ein Bebauungsplanverfahren bereits in Vorbereitung.

Der Änderungsbereich liegt mit der westlichen Teilfläche in der Bauverbotszone der A8 und mit der östlichen Teilfläche in der Bauverbotszone der St 2051, in denen die Hinweise des jeweiligen Straßenbaulastträgers zu beachten sind. Die Tiefe der bebaubaren Fläche beträgt trotz Beachtung der Bauverbotszonen im Mittel ca. 53 m, sodass der Änderungsbereich als gewerbliches Bauland geeignet ist.

Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene ist zu prüfen, ob in dem peripher gelegenen Bereich ggf. Einzelhandel ausgeschlossen werden muss, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsituation im Ortszentrum von Odelzhausen zu vermeiden. Zudem sind zur südöstlichen Grenze Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, um das geplante Gewerbegebiet möglichst verträglich in die Landschaft zu integrieren.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Bei der vorliegenden 18. Änderung sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2020)

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Gemäß LEP 2020 ist die ca. 20 km entfernte Kreisstadt Dachau als Mittelzentrum und die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt München als Metropole klassifiziert.

#### 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

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unterer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden (vgl. 3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. 3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).

#### 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)).

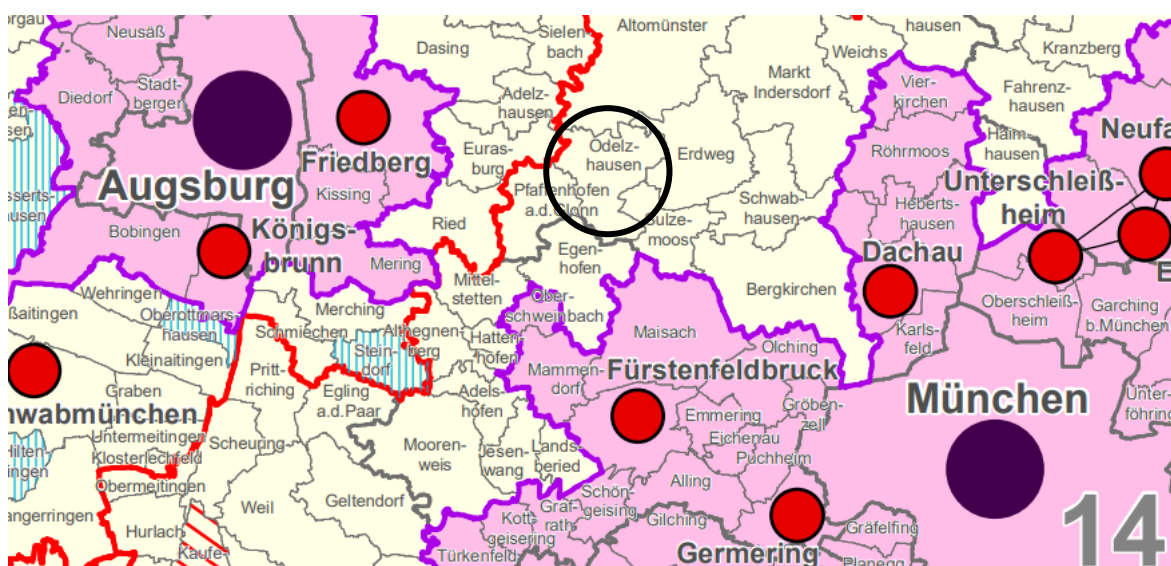


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP 2020 – Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

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

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Zudem ist der Siedlungsschwerpunkt von Odelzhausen westlich der A8 als Hauptsiedlungsbereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (vgl. B II G 2.1), definiert. Des Weiteren liegt Odelzhausen an der A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

In der Region München ist eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig, wobei die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abzustimmen ist (vgl. B II G 1.2, Z 1.4, Z 2.2). In zentralen Orten und Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3). Dabei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen; eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

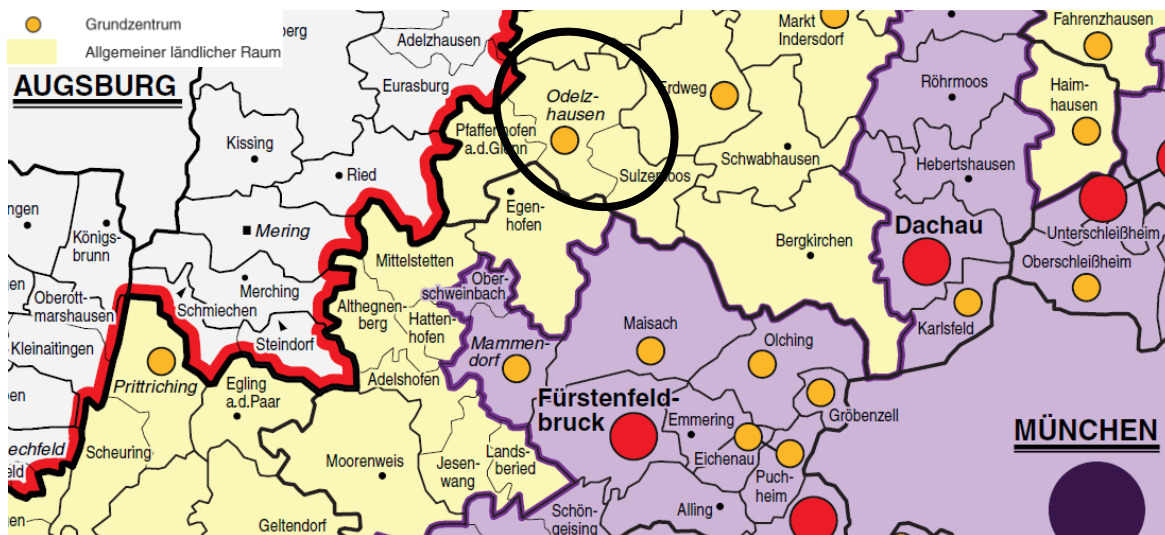


Abb. 3: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

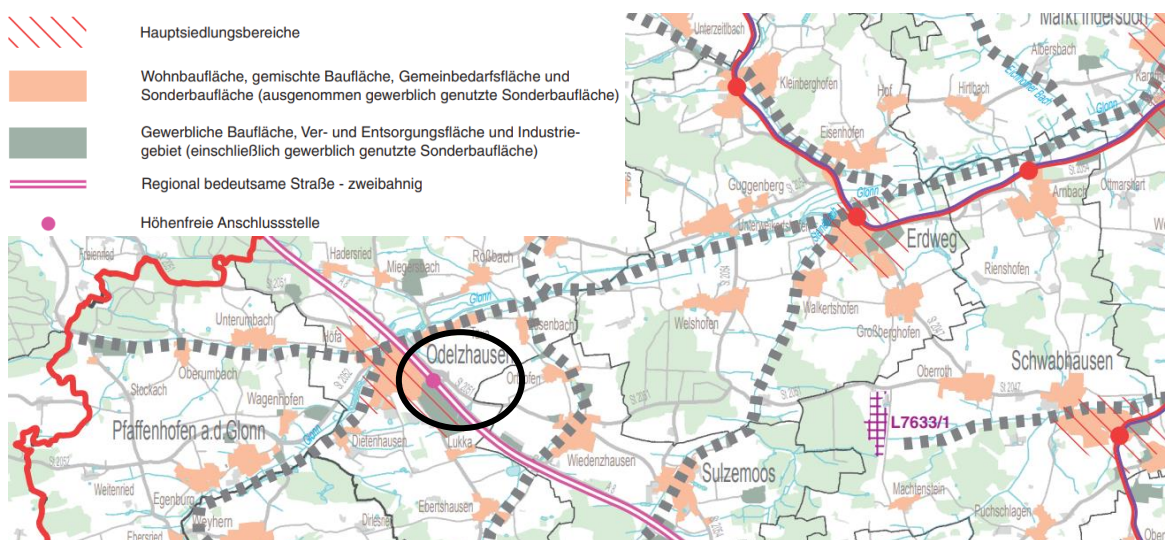


Abb. 4: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

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

Der Änderungsbereich, der an die A8 (einschl. Anschlussstelle), an die St 2051 und an das Gewerbegebiet „Östlich der BAB A8“ anschließt, entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Neubaufächen möglichst flächensparend in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: G 3.1. u. Z 3.3 / RP: B II G 1.2). Zwar sind gemäß LEP Bayern und RP München für die Siedlungsentwicklung möglichst vorrangig vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen; stehen

solche jedoch nicht zur Verfügungen, sind auch Ausnahmen zulässig (LEP: 3.2 (Z) / RP: B II Z 4.1); insb. topographische Gegebenheiten, schützenswerter Landschaftsteile und die Siedlungsgliederung begründen eine Ausnahme.

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

Die Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ist einerseits i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB, andererseits wird damit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Erhalt und zur Verbesserung/Stärkung der Wirtschaft Rechnung getragen. Des Weiteren möchte die Gemeinde im Zuge der Gewerbegebietsausweisung u.a. auch dem Grundsatz des LEP Bayern nachkommen, positive Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G)).

#### **4.4 Städtebauförderung / Einzelhandel**

Die Gemeinde 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. Aus diesem Grund sowie auch auf Grund der peripheren und verbraucherfernen Lage sollte aus landesplanerischer Sicht auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgen.

## **5. KULTUR- UND SACHGÜTER**

---

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

## **6. ALTLASTEN**

---

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



---

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Änderungsbereich zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt zwischen A8 und St 2051 und ist dadurch erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem liegt eine gewerbliche Vorbelastung durch das südlich der Autobahn bereits bestehende Gewerbegebiet und das nordwestlich bereits festgesetzte (aber noch unbebaute) Gewerbegebiet vor.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt an den maßgeblichen Immissionsorten nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Für die Betrachtung des Verkehrslärms werden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Für eine schalltechnische Begutachtung sind der Gewerbelärm und der Verkehrslärm getrennt zu berechnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das sowohl die noch zulässigen Emissionskontingente bezogen auf die gewerbliche Vorbelastung ermittelt, als auch die auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Belastungen durch den Verkehrslärm. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume schutzbedürftige Räume bezüglich des Verkehrslärms darstellen.

---

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Ver- und Entsorgung (bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Abfall) des Änderungsbereichs kann über das Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

---

## 9. SONSTIGES

---

Über diesen Änderungsbereich hinaus gilt weiterhin die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odelzhausen, einschl. aller gültigen Änderungen.

## C) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

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

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

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans sieht östlich der Gemeinde Odelzhausen die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen vor. Damit werden die im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen Richtung Südosten fortgeführt.

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

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

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

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

##### Schutzgebiete:

Im Änderungsbereich gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass sich weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seinem näheren Umfeld kartierte 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

Der Änderungsbereich, der sich als unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzbestand darstellt, hat keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die anschließenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche tragen infolge der schnellen nächtlichen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund des nach Südosten abfallenden Geländes ergeben sich im Änderungsbereich allerdings keine Kaltluftströme mit Bedeutung für das westlich der A8 gelegene Siedlungsgebiet. Zudem ist der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage zwischen der A8 im Westen und der St 2051 im Osten, die wesentliche Produzenten von Luftverunreinigungen (Ruß- und Feinstaub) sind, lufthygienisch stark vorbelastet. Bei Betrachtung der Vorbelastung ist auch das bestehende westlich der A8 gelegene Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Mit der beabsichtigten Umnutzung von Ackerflächen zu gewerblichen Bauflächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, wodurch sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung ergeben. Da sich der Änderungsbereich jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Änderungsbereich 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 Umnutzung – trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und den dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehr im künftigen Gewerbegebiet ist von 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 einer deutlich untergeordneten Bedeutung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind von geringer Erheblichkeit.

## 2.2 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich 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).

Den Bodenfunktionskarten von Bayern kann entnommen werden, dass es sich bei den Böden im Änderungsbereich fast ausschließlich um Braunerden aus lehmigem oder sandigem Molassematerial (verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht (< 3 dm)) handelt, die über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit sowie ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen verfügen und eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit aufweisen.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) auf einem überwiegenden Anteil des Änderungsbereichs eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens (vgl. nachfolgende Tabellen). Aufgrund dessen ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanebene ein besonderes Augenmerk bei den Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen hinsichtlich des Bodens zu legen.



Abb. 5: Bodenschätzung (Änderungsbereich: rot umrandet), o.M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Angaben Bodenschätzung	TF 1	TF 2	TF 3
Kulturart	Ackerland (A)	Ackerland (A)	Ackerland (A)
Bodenart	Lehm (L)	sandiger Lehm (sL)	sandiger Lehm (sL)
Zustands- / Bodenstufe	3	4	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)	Diluvium (D)	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	67	56	65
Acker- / Grünlandzahl	62	48	62
<b>Bewertbare Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertungsklasse</b>		
Standortpotential für natürliche Vegetation	3	3	3
Retentionsvermögen	3	3	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4	4	4
Ertragsfähigkeit	4	3	4
<b>MITTELWERT</b>	<b>3,5</b>	<b>3,25</b>	<b>3,75</b>
<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>

Die beabsichtigte Umnutzung der Flächen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung vermutlich großflächig verloren.

Infolge der baulichen Anforderungen an Gewerbeflächen, die zumeist ein ebenes Betriebsgelände erfordern, sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen aufgrund des bestehenden Geländereiefs, das Richtung Südosten um ca. 4 m und Richtung Osten um ca. 1 m abfällt, Erdbewegungen größeren Umfang nicht auszuschließen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### 2.3 Schutzgut Fläche

Mit der beabsichtigten Umnutzung werden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung geschaffen, wodurch eine rd. 1,28 ha große, unversiegelte Ackerfläche aus der Nutzung genommen wird.

Das Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Odelzhausen zwischen A8 und St 20251. Westlich der A8 grenzt das Gewerbegebiet von Odelzhausen an, das bereit vollständig bebaut bzw. vermarktet ist. Östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Aufgrund der räumlichen Lage weist die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Lage können die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet werden

### 2.4 Schutzgut Wasser

Das Änderungsbereich befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch eine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich ist nicht gegeben.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist derzeit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Bodenbeschaffenheit 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.

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. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sollte daher ausreichend Platz für die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit eingeplant werden. Sollte das unbelastete Niederschlagswassers nicht vollständig innerhalb der künftigen Grünflächen zur Versickerung gebracht werden können, wird die Möglichkeit bestehen dieses über einen geplanten Regenwasserkanal entlang der St 2051 in ein geplantes Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 157 der Gmkg. Odelzhausen abzuleiten, zwischenspeichern und anschließend gedrosselt in den Essenbach einzuleiten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, können jedoch mithilfe entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden. Damit sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich selbst stellt sich im Bestand als unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen dar; entlang der nordwestlichen Grenze ist jedoch eine Heckenstruktur vorhanden. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Inwiefern der mit der Überplanung einhergehende Flächen-/Lebensraumverlust kompensiert werden soll, ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene darzustellen.

Unter Berücksichtigung der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu erbringenden Untersuchungen und Kompensationsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der zwischen zwei Verkehrsflächen gelegene Änderungsbereich liegt zwar östlich der A8 und somit abseits des Siedlungskörpers, der sich westlich der A8 befindet, jedoch liegt dieser auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes von Odelzhausen. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich grenzt bereits eine Fläche an, die im Zuge der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt und mit Bebauungsplan auch als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Die Fläche ist aktuell noch unbebaut, wird aber absehbar bebaut werden.

Der Änderungsbereich selbst ist unbebaut, unversiegelt und ohne Gehölzstrukturen. Insbesondere aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen und der gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen ist eine gewisse Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben. Infolge der Umnutzung der Fläche erfolgt eine zusätzliche gewerbliche Bebauung im Nahbereich einer von Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägten Umgebung. Aufgrund der Vorbelastung kann die Änderung als in das räumliche Umfeld integrierbar betrachtet werden. Im Zuge der Änderung wird eine Eingrünung im Richtung Südosten vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Fläche und damit zur besseren Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu treffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der räumlichen Lage und der damit verbundenen Vorbelastung von geringer Erheblichkeit.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Änderungsbereich weist im Bestand keine Naherholungsfunktion auf. Im Zuge der geplanten Umnutzung entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum. Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

## 2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Das Änderungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen sowie von stark frequentierten Verkehrsflächen, sodass dieser vor allem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Schutzbedürftige Nutzungen sind im räumlichen Nahbereich nicht vorhanden; die nächstgelegenen Immissionsorte sind Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet westlich der A8.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs, an das keine schützenswerten Nutzungen unmittelbar angrenzen, ist nicht zu erwarten, dass infolge der Umnutzung der Fläche eine Betroffenheit für das Schutzgut entsteht. Um dennoch die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten

vorzulegen, das sowohl die im geplanten Gewerbegebiet noch zulässigen Emissionskontingente (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) als auch die auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen ermittelt. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume schutzbedürftige Räume bezüglich des Verkehrslärms darstellen.

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten und unter Berücksichtigung von Festsetzungen zum Immissionsschutz für Wohnungen für Betriebsleiter-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sofern diese auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zugelassen werden) können die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering eingestuft werden.

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

Mit der 18. Änderung werden weder Kulturgüter (Boden- und Baudenkmäler) noch sonstige Sachgüter beeinträchtigt, sodass eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden kann.

## **2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

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

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

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Jedoch entstehen im Zuge der Änderung bedingt durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen Belastungen.

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

---

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

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

#### 4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

---

Für den Eingriff von bisher noch nicht bebauten Flächen wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

#### 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Bereits im Rahmen der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die unmittelbar nordwestlich an die vorliegende 18. Änderung anschließt, erfolgte eine ausführliche und abschließende Prüfung von alternativen Standorten für eine gewerbliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Zusammenfassendes Ergebnis der Alternativstandortprüfung war, dass der Änderungsbereich der 12. Änderung insgesamt, auch unter Beachtung der Lage und der damit einhergehenden Vorbelastungen, den einzig möglichen Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellte. Die verbliebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am anschließenden Standort waren die Auswirkungen aufgrund der Lage und der Vorbelastungen noch verhältnismäßig niedrig.

Aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlicher Grundvoraussetzungen der beiden Flächen können die Erkenntnisse aus der im Zuge der 12. Änderung durchgeführten Standortprüfung für den vorliegenden Änderungsbereich der 18. Änderung ebenfalls zugrunde gelegt werden.

#### 6. MONITORING

---

Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring bezüglich der Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sinnvoll sein.

#### 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnen wurden,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans München (RP 14),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)



Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

---

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass aufgrund des Status-Quo nur mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Änderung nicht entgegen.