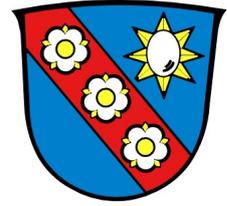

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**„Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept
und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“**

D) BEGRÜNDUNG E) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 18.03.2024 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 13.05.2024

Projektnummer: 24025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

EINFÜHRUNG	3
D) BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass der Planung.....	4
2. Beschreibung des Planbereiches	5
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5. Ziel der Planung / Planungskonzept	12
6. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	14
7. Naturschutzfachlicher Ausgleich (Eingriffsregelung).....	17
8. Immissionsschutz	19
9. Energie.....	28
10. Ver- und Entsorgung	29
11. Flächenstatistik	29
E) UMWELTBERICHT	30
1. Grundlagen	30
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	38
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen.....	39
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	39
6. Monitoring.....	40
7. Beschreibung der Methodik	40
8. Zusammenfassung.....	40

EINFÜHRUNG

Um das im Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 14.12.2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ nun konkret geplante Bauvorhaben (Realisierung einer ARAL-Tankstelle) städtebaulich geordnet abbilden zu können, wird der bereits rechtskräftige Bebauungsplan, der als sog. „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt wurde, zu dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ umgewandelt, sodass künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig sein werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit das im Umgriff des Bebauungsplans bereits vorhandene Baurecht in Bezug auf die nachfolgenden Punkte präzisiert:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen und dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.
- Anpassung der höchstzulässigen Emissionskontingente

Demensprechend erfolgt eine Anpassung der bestehenden Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung & Umweltbericht) sowie der Untersuchung der schalltechnischen Belange der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH an das nun konkret vorliegende Bauvorhaben.

Zudem werden folgende Unterlagen Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt:

- Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen um den Vorhaben- und Erschließungsplan von Hagspiel | Stachel | Uhlig, Architekten Part mbB, der das konkrete Bauvorhaben abbildet.
- Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen um die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M177171/02) der Müller-BBM Industry Solution GmbH, die für das konkrete Bauvorhaben erstellt wurde.

Bei den vorliegenden Unterlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung & Umweltbericht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ handelt es sich um die Unterlagen des mit Bekanntmachung vom 14.12.2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“, die nachfolgend ausschließlich in Bezug auf die o.g. erforderlichen Änderungen angepasst werden.

D) 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.

Grund für die Aufstellung des in diesem Bereich mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes war die Baurechtschaffung für ein neues Gewerbegebiet, um der nach wie vor anhaltend hohen Nachfragen nach Gewerbeflächen auch künftig Rechnung tragen zu können. Mit Umsetzung des Gewerbegebietes wollte die Gemeinde die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur weiter stärken. Die Planung war 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.

Mit Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nun im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ein Gewerbegebiet festsetzt, das bestehende Baurecht präzisiert werden, um die Umsiedlung der bestehende ARAL-Tankstelle (Rudolf-Diesel-Straße 2) zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte die Umsiedlung der Tankstelle erzielen, um den aktuellen ortsnahgelegenen Standort für eine anderweitige Nutzung freizumachen.

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 mit Zugrundelegung des Vorhabenbezugs die Planung planungsrechtlich neu zu bewerten ist.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasste vollständig das 16.788 m² (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 bestehende 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 Biotop 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))*

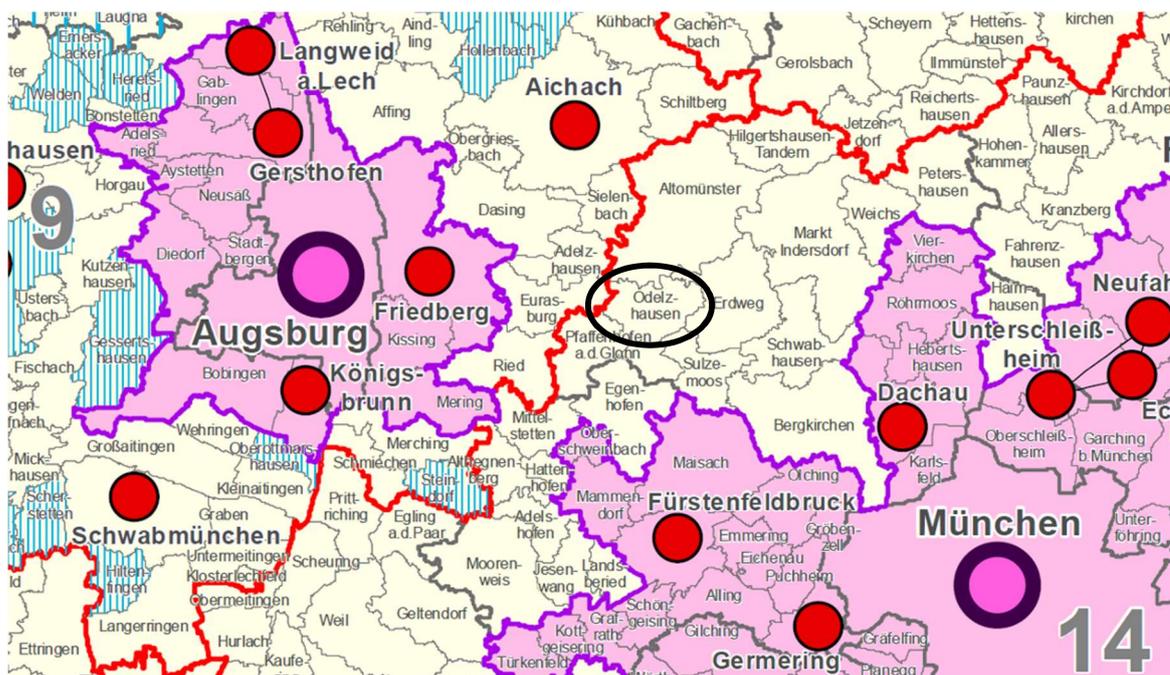


Abb. 2: Ausschnitt a.d. Teilfortschr. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2017)

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)

- Für überörtlich bedeutsame Transport-, Lager-, Großhandels- und Zulieferbetriebe mit hohem Flächenbedarf sowie Güterverteil- und Entsorgungsanlagen mit hohem Wirtschaftsverkehrsaufkommen und geringer Arbeitsplatzdichte, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes München, soll Flächenvorsorge getroffen werden. Hierzu sollen Standorte
 - o mit leistungsfähigem Straßenanschluss und möglichst auch Schienenanschluss,
 - o in räumlicher und zeitlicher Nähe zu den wichtigsten Verkehrszielen und -quellen,
 - o außerhalb von Bereichen mit entgegenstehenden Schutzbestimmungen oder Festlegungen
 gesichert und entwickelt werden. (B II 5.2 G5.2.3)

Wirtschaft und Dienstleistungen

- Es ist von besonderer Bedeutung, die vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur in der Region zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln (B IV 1 G 1.6)
- Es ist darauf hinzuwirken, die Wirtschaftskraft der Region durch bestmögliche Kooperation und Vernetzung der regionalen Wirtschaftskräfte und der wirtschaftlichen Aktivitäten innerhalb der Region sowie über die Regionsgrenzen hinweg zu sichern und zu stärken. Nationale und internationale Kooperationen mit anderen Regionen sind anzustreben und auszubauen (B IV 1 G 1.7)
- Es ist eine ausgewogene räumliche Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze nach dem Raummodell der dezentralen Konzentration anzustreben. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt gesichert und weiter ausgebaut wird. Auf gute Standortbedingungen für mittelständische und handwerkliche Betriebe ist besonders hinzuwirken (B IV 2 G 2.1.1)



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region München (RP 14) – Karte 1 Raumstruktur
 Hinweis: Im aktuellen Regionalplan ist Odelzhausen als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

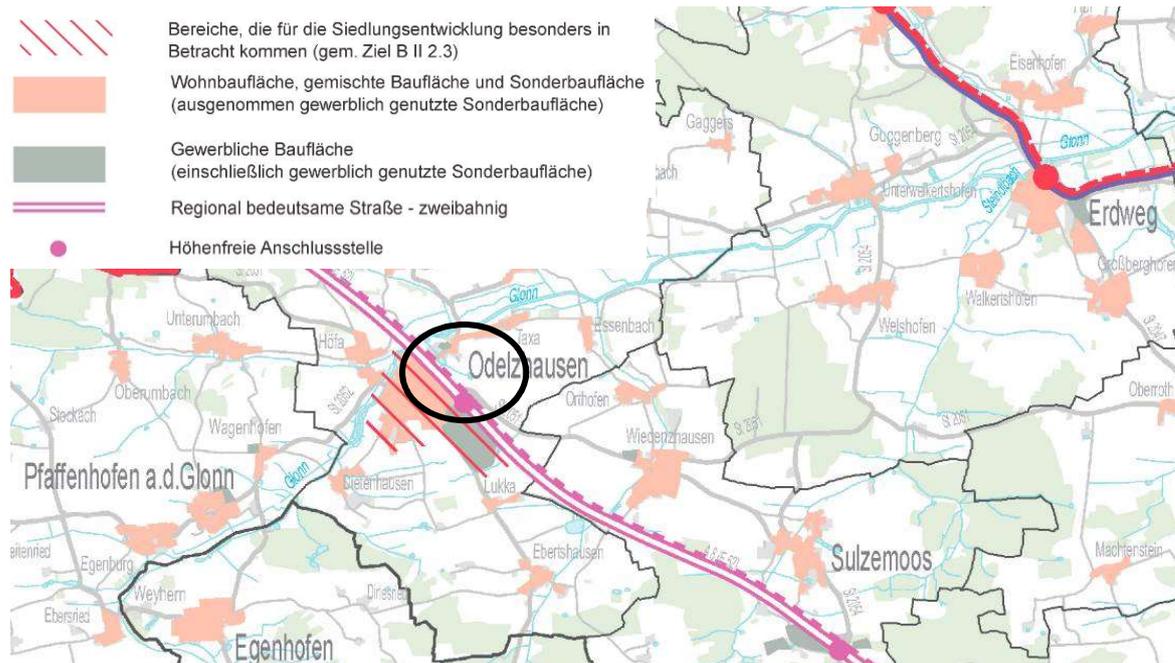


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region München (RP 14) – Karte 2 Siedlung und Versorgung

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 Anschluss 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 Eingrünungstreifen 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 Umgriff des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ entspricht 1:1 dem Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit Inkrafttreten den rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig. Unmittelbar südöstlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzend befindet sich aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – Östlich der BAB A8“ in Aufstellung.

5. PLANUNGSKONZEPT / ZIEL DER PLANUNG

Das städtebauliche Konzept sieht wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan unter Erhaltung bestehender artenschutzrechtlich relevanter Grünflächen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vor. Beabsichtigt ist es die bestehende ARLA-Tankstelle (Rudolf-Diesel-Straße 2) hierhin umzusiedeln, sodass der jetzige ortsnahe Tankstellen-Standort für eine anderweitige Nutzung freigestellt wird.

Geplant ist die Realisierung einer modernen ARAL-Tankstelle, in die ein Shop-Konzept (REWE-To-Go) mit Bistro integriert wird.

Das Tankstellengebäude weist eine Gesamtgröße von 270 m² mit einer Nutzfläche von ca. 243 m² auf. Von der Nutzfläche entfallen ca. 128 m² auf den die Verkaufsflächen (ca. 86,7 m² auf den Rewe-To-Go Shop, ca. 24,5 m² auf das Bistro und ca. 16,8 auf den Sitzbereich des Bistros), ca. 30 m² auf den Kundenbereich (insb. Toiletten und Duschen) und ca. 85 auf den Personalbereich (Büro, Lager, Toilette etc.). Zudem wird ein etwa 20 m² großer überdachter Freischankbereich unmittelbar südlich am Tankstellengebäude vorgesehen.

Die Tankstelle wird mit überdachten Tankplätzen und Elektro-Ladesäulen, sowohl für PKW als auch für LKW, ausgestattet. Unmittelbar nördlich, östlich und südlich des Tankstellengebäudes sind 6 PKW-Tankplätze (Benzin/Diesel), 4 LKW-Tankplätze (Benzin/Diesel) und 11 PKW-Elektro-Ladeplätze angeordnet. Zudem sind 2 LKW-Elektro-Ladeplätze etwas weiter südlich des Tankstellengebäudes, im Bereich der LKW-Stellplätze (insg. 14 LKW-Stellplätze) vorgesehen; hier besteht auch die Möglichkeit einige LKW -Stellplätze mit LNG und Wasserstoffe auszustatten. Weitere 4 LKW-Stellplätze befinden sich westlich des Tankstellengebäudes. Im Nordosten der Fläche sind zudem 13 PKW-Stellplätze sowie eine Staubsauger- und Pumpstation vorgesehen.

Zudem ist eine Waschhalle für PKW vorgesehen; diese befindet sich südlich vom Tankstellengebäude zwischen Ladesäulenbereich und LKW-Stellplätzen.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, wird verwiesen.

Verkehrstechnisch soll das Gewerbegebiet, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, 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 **Zu- und Ausfahrt** 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 70 km/h sowie ein Linksabbiegeverbot für aus südlicher Richtung (Wiedenzhausen / Sulzemoos) kommende Fahrzeuge; diese müssen bis zum Kreisverkehr fahren, dort wenden und dann von Norden kommend die Tankstelle durch Rechtsabbiegen anfahren.** Diese Maßnahmen sind Ergebnis eines Vorort-Termins u.a. mit dem Landratsamt Dachau (SG Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht) und der Polizeiinspektion Dachau **sowie einer Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs (diese ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt).** 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 Umsiedlung der ARLA-Tankstellen auf einer bereits mit Baurecht belegten Gewerbegebietsfläche.
- Freimachung einer ortsnah gelegenen Gewerbefläche für anderweitige Nutzungen; in Betracht kommen hier insb. Nutzungen, die einen höheren Siedlungsbezug erfordern als eine Tankstelle oder die von ihrem Emissionsverhalten mit den westlich angrenzenden Wohnnutzungen besser verträglich sind.
- 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

Auch wenn mit dem Vorhabenbezug lediglich solche Vorhaben zugelassen werden, zu denen sich der Vorhabenträger gem. § 12 BauGB verpflichtet, d.h. im vorliegenden Fall eine Tankstelle, werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einigen wenigen Änderungen aufrechterhalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Trotz des konkreten Vorhabenbezugs zur Umsetzung einer Tankstelle entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, bleibt die Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO unverändert.

Die definierten Zulässigkeiten werden jedoch leicht modifiziert; im Plangebiet werden, mit Ausnahme von Lagerplätzen, weiterhin die gemäß Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen. Zudem wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzgl. der Zulässigkeit der Tankstelle präzisiert, dass die geplante Tankstelle auch über die dazugehörige Infrastruktur (u.a. Waschhalle) und Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 130 m² verfügen darf.

Die gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 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 „Immissionschutz“ 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; hiervon ausgenommen sind tankstellenzugehörige Einzelhandelsverkaufsflächen.

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; **diese baulichen Anlagen werden auch im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb der Bauverbotszone der St 2051 sowie in einem 3,0m breiten Bereich parallel zur westlichen Baugrenze zugelassen. Auch freistehende Werbeanlagen sind 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 Plangebiets innerhalb der Bauverbotszonen dieser Verkehrsstraßen. Zudem befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Bauverbotszone der A8 und etwa die Hälfte des östlichen Plangebiets innerhalb der Baubeschränkungszone der St 2051 (s. Abb. 6).

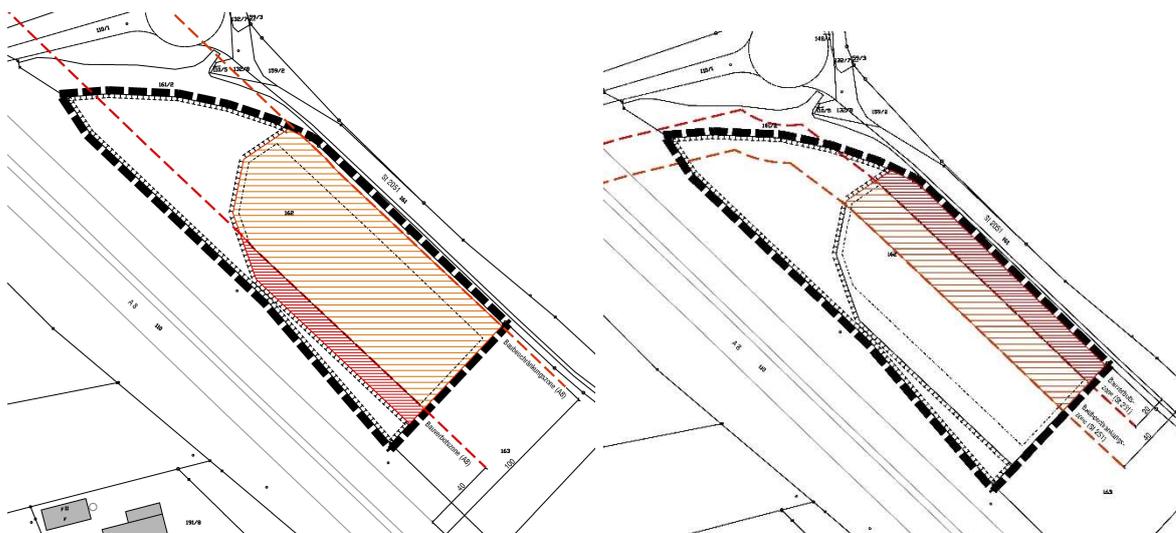


Abb. 6: Bauverbots- (rot) u. -beschränkungszone (braun) d. A8 (links) u. d. St2051 (rechts), o.M.

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. **Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.**

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 gem. 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 Staatstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und dadurch Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

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 **ausschließlich Flachdächer zugelassen**. 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.

Zudem wird die bestehende Baumhecke im Südosten des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

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) |
| - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken | Kategorie II | (Oberer Wert) |

Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	16.788 m ²
- davon eingriffsneutrale Grün-/Ausgleichflächen	5.960 m ²
Eingriffsrelevante Bau-/Verkehrsflächen	10.828 m²

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 ehemaligen 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 ²	0,8	8.662,4 m ²
Gesamt			8.662 m²

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 m² 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 m² 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 be-

reits durch den Biologen Dr. Stickroth vorgegeben). Damit können von der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche max. 2.986 m² für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

Somit verbleibt ein Ausgleichsflächenerfordernis in Höhe von 5.676 m², 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 m² 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 m² abgebucht werden; nach erfolgter Abbuchung stehen hier noch 13.010 m² 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) 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, bzw. welche Veränderung der Gewerbelärmbelastung als zumutbar angesehen wird, 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.

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 Fläche 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, 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.

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 2 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

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert.

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. So wird sichergestellt, dass in diesem Bebauungsplangebiet die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt ist.

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:

- Bebauungsplan Nr. 5 (Urplan), 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“
- 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“
- Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“
- Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplanes „Parkplatz Genthern GmbH“
- Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Odelzhausen

Wie die schalltechnische Untersuchung 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 Vorbelastung und die Zusatzbelastung

Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung überwiegend eingehalten. (Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA15-220-G08-E02-01 vom 12.03.2024 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

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 (IO01)

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 1,3 dB(A) und wird durch die Vorbelastung verursacht. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Nachtzeit 0,1 dB(A).

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

8.7.2 Vorhandene Wohnbebauung (IO02)

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 Tagzeit 0,1 dB(A) und zur Nachtzeit 0,6 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 1,5 dB(A) überschritten.

Wie dem Gutachten der Müller-BBM Industry Solutions GmbH (MBBM) M177171/01 vom 12.10.2023 (Tankstelle Odelzhausen) zu entnehmen ist, fallen die Anlagengeräusche um mehr als 20 dB(A) geringer aus, als die Verkehrsgeräusche. Nach übereinstimmender Fachmeinung kann dann, wenn die Anlagengeräusche um mindestens 12 dB(A) unter dem Beurteilungspegel der A8 liegen, von einer Überdeckung der Anlagengeräusche ausgegangen werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist sichergestellt, dass die übrigen Kriterien der TA Lärm ebenfalls erfüllt werden.

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

8.7.4 Vorhandene Wohnbebauung (IO04)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) eingehalten und von nachts 40 dB(A) leicht überschritten. Der Pegelanstieg beträgt durch das Plangebiet zur Tagzeit 0,1 dB(A) und zur Nachtzeit 0,7 dB(A).

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

8.7.5 Vorhandene Wohnbebauung (IO05: Fl.Nr. 200/4, Steinfelderstraße 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.

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

8.7.6 Vorhandene Wohnbebauung (IO31, 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.

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

8.7.7 Zukünftige schützenswerte Nutzungen im Gewerbegebiet (IO73a und IO73b)

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.

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 (IO81, 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 etwa 8 dB (A) und mehr 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 8 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 (IO82, 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.

8.9 **Überdeckung der zulässigen Lärmimmissionen**

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM Industry Solution GmbH mit dem Ziechen M177171/01 vom 12.10.2023 wird nachvollziehbar dargelegt, dass für die zulässige Lärmbelastung aus dem Plangebiet nach Punkt 3.2.1 TA Lärm infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche (Verkehrslärm BAB A und andere Straßen) keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind (Überdeckung der Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu 95 % der Zeit durch die Fremdgeräusche).

Da es sich nun um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nun sichergestellt, dass die übrigen Kriterien der TA Lärm (weder Zuschläge gemäß dem Anhang

für Ton- und Informationshaltigkeit oder Impulshaltigkeit noch eine Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche nach Nummer 7.3) ebenfalls erfüllt werden.

Dies sieht die Gemeinde als zusätzliches Kriterium für die Zumutbarkeit der zulässigen Lärmemissionen aus dem Plangebiet.

8.10 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.

8.11 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 Lärmmissionen nachts 50 dB(A) ausgeschlossen.

8.12 Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Für die Gewerbegebietsfläche wird in ein Emissionskontingent von LEK = 64/57 dB(A) Tag/Nacht ein Zusatzkontingent vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

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 $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$ vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der DIN 18005 nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmmission. 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.

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM Industry Solution GmbH mit dem Ziechen M177171/01 vom 12.10.2023 wird nachgewiesen, dass die hier vorgeschlagenen Lärmkontingente erforderlich sind und auch eingehalten werden können.

8.13 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/m²) 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 kJ/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).

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 (Grundschatz) 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. Es ist beabsichtigt das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Regenwasser über Mulden und Rigo- len innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen (s. C – Vorhaben- und Erschließungsplans, Entwässerungsplan).

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

Geltungsbereich	16.788 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet - davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) 	10.817 m² 6.872 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichsflächen - davon: Artenschutzrechtlicher Ausgleich - davon: Naturschutzfachlicher Ausgleich 	5.971 m² 5.971 m² 2.986 m²

E) 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. D – Begründung, Pkt. 3).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Mit der 12. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet, wie der Begründung (s. D – 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 Plangebiet 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 (M 1: 200.000) kann entnommen werden, dass sich der Boden im Bereich des Plangebiets fast ausschließlich aus Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse), zusammensetzt. **Im Zuge von durchgeführten Baugrunderkundungen (Gutachten vom 10.11.2021) wurden im vorliegenden Bebauungsplangebiet jedoch auch sandige Bodenschichten vorgefunden, die für Versickerungsmaßnahmen noch geeignet sind.**

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 2051. 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 Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen; **allerdings wurde bei im Zuge einer Baugrunduntersuchung am 08.04.2021 durchgeführten Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 5,1 m kein Grundwasser angetroffen.**

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. **Wenn im Plangebiet ausreichend groß dimensionierte Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden, kann das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig innerhalb der Grün-/Ausgleichsflächen sowie auch innerhalb der gewerblichen Grundstücke zur Versickerung gebracht werden; die Versickerungsmaßnahmen können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Aufgrund der Versickerung im Plangebiet können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering gewertet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Tankstelle widererwarten herausstellen, dass trotz der vorgesehenen Regenrückhaltemaßnahmen Probleme bei der Versickerung auftreten sollten, kann im Nachgang eine Anbindung an den sich aktuell im Bau befindlichen Regenwasserkanal, der in den Essenbach einleiten wird, hergestellt werden.** 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 Wahr-

scheinlichkeit 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 ortsnahen 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: Um die mit der Ansiedlung einer Tankstelle verbundenen Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) im räumlichen Umfeld (westlich der A8) 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. Zudem wurde dem Bebauungsplan auch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM Industry Solution GmbH beigelegt, in der nachvollziehbar dargelegt wird, dass das festgesetzte Lärmkontingent durch den bereits bestehenden Verkehrslärm (Autobahn A8 und andere Verkehrswege) zu 95 % überdeckt wird und daher infolge des vorliegenden Planvorhabens keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Mit dem Vorhabenbezug wird zusätzlich sichergestellt, dass die übrigen Kriterien der TA Lärm ebenfalls erfüllt werden, was als zusätzliches Kriterium für die Zumutbarkeit der zulässigen Lärmemissionen aus dem Plangebiet 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) und der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM Industry Solution GmbH verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung (BEKON) 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 schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM) weist nach, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Kontingente, eingehalten werden.
- 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 das Gewerbegebiet kurz- bis mittelfristig entsprechend den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans einer anderweitigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf eine Umsiedelung der ARAL-Tankstelle und damit 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. D – 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, 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.).

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

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
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.