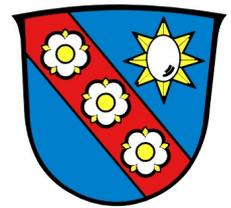

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG

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

ENTWURF

Fassung vom 22.07.2024

Projektnummer: 24058

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

A)	PLANZEICHNUNG	4
	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	6
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Art der Baulichen Nutzung	7
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	8
§ 3	Bauweise	8
§ 4	Bauliche Gestaltung	8
§ 5	Verkehr – Erschliessung.....	9
§ 6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
§ 7	Grünordnung	9
§ 8	Immissionschutz	10
§ 9	Inkrafttreten	11
	Anlage 1	12
	VERFAHRENSVERMERKE	13
C)	BEGRÜNDUNG	14
1.	Anlass der Änderung.....	14
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	14
3.	Beschreibung des Planbereiches	15
4.	Umweltbelange.....	16
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
6.	Begründung der Änderungen	17
7.	Immissionschutz	19
8.	Fazit.....	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung, der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2024.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2024 besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
 - Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

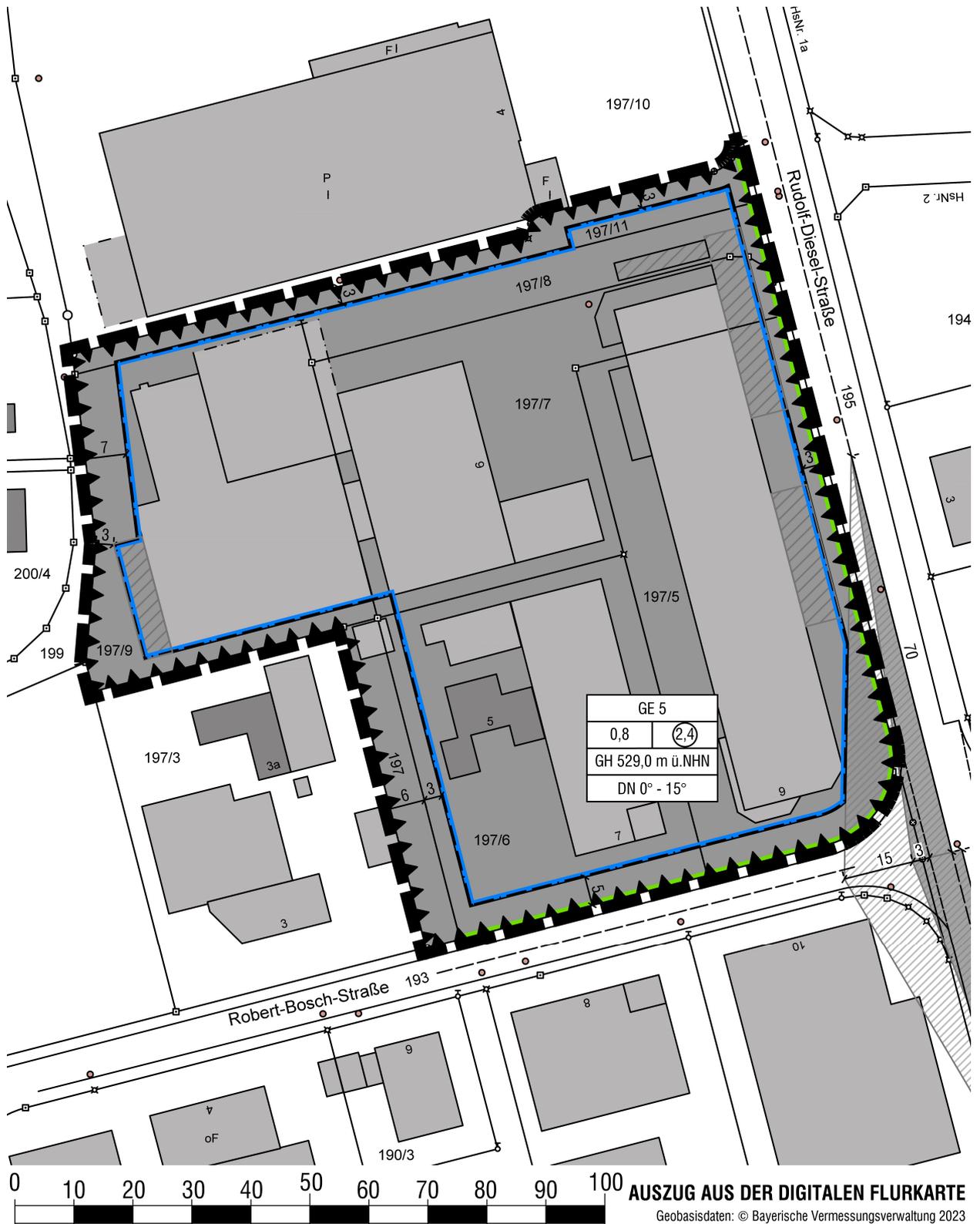
- C) Begründung in der Fassung vom 22.07.2024.
 - Schalltechnische Stellungnahme, LA24-219-G01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Fassung vom 08.07.2024

Hinweis:

Der Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 197, 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und 197/11) den rechtskräftigen Bebauungsplan, einschließlich seiner 5., 6. und 7. Änderung.

A) PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und 197/11) die beiden im Änderungsbereich rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplan (6. und 7. Änderung).



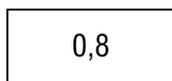
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

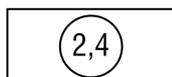


Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen

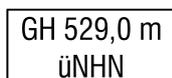
Maß der baulichen Nutzung



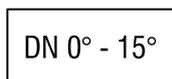
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Geschossflächenzahl als Höchstmaß



Wandhöhe in Meter als Höchstmaß



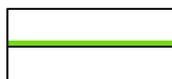
Dachneigung als Höchstmaß

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

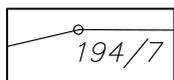


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

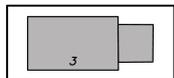


Fläche für die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen
Schalleistungspegel gemäß § 8 der Textlichen Festsetzungen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



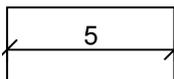
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Geplante Gebäude



Bemaßung in Meter



Sichtdreieck (Anfahrtsicht)



Sichtdreieck (Annäherungssicht)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 197, 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und 197/11) die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, einschließlich seiner 5. und 6. Änderung.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze (mit Ausnahme der unter Nr. 4a ausgeschlossenen Lagerplätze) und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Tankstellen
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Lagerplätze für Abfälle, Schrott und Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen; Lagerflächen, untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
 - b) Vergnügungsstätten,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen.
5. In der Anlage 1 zur Satzung wird festgesetzt, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant einzustufen sind.
Unter der Netto-Verkaufsfläche ist die Nettofläche des Warenverkaufes mit der Nettofläche der Thekenbereiche und der Nettofläche der Kassen und Kassenzonen zu verstehen.
6. Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei Nutzungsänderungen ist anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass den Anforderungen des Bebauungsplanes gefolgt wird.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

Die zulässige GRZ von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

(2) Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 529 m ü. NHN nicht überschreiten.
2. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika.
3. Die unter § 2 (2) 1. höchstzulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Treppenhäuser, sonstige Überdachungen etc.) sowie technische Anlagen (wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine, Photovoltaik-/Solaranlagen, Tanksilos) bis zu einer max. Höhe von 532,0 m ü. NHN sowie durch Antennen/Empfangsanlagen/Blitzableiter überschritten werden. Diese Gebäudeteile sowie auf den Gebäuden angebrachte technischen Anlagen müssen zu allen Gebäudeseiten einen Abstand, der mind. der eigenen Höhe entspricht, einhalten.

§ 3 BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 4 BAULICHE GESTALTUNG

(1) Dach- und Fassadengestaltung

1. Zulässig sind Sattel-, Shedd- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-36° sowie Flachdächer und geneigte Dächer von 0°-15°.
2. Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen, grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen

Für die Errichtung, Anbringung und Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift der Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht. Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen, die in die freie Landschaft hinauswirken. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

(3) Einfriedungen

Als Einfriedung entlang vor öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sockellose Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,8 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Zäune nicht zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Stützen dürfen nur Profile geringen Querschnittes haben.

- (4) Abgrabungen und Ausschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

§ 5 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.

§ 6 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern, je 5 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung entsprechend den Festsetzungen § 7 (2) 2. zu pflanzen.
- (3) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

§ 7 GRÜNORDNUNG

- (1) Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerische zu gestalten. Es ist bis spätestens zur Bauvollendung mindestens je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

(2) Gehölzpflanzungen

1. Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere heimische Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2. Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm

(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | | |
|----|------------------------------|--------------|
| a) | <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn |
| b) | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| c) | <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| d) | <i>Pinus sylvestris</i> | Kiefer |
| e) | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| f) | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| g) | <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

3. Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm

(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | | |
|----|-------------------------|-----------------------|
| a) | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| b) | <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |
| c) | <i>Prunus, i.S.</i> | Kirschen (Wildformen) |
| d) | <i>Sorbus, i.S.</i> | Vogelbeeren |

4. Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher, H 80 - 100 cm

(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | | |
|----|---------------------------|---------------------------|
| a) | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| b) | <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| c) | <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| d) | <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| e) | <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| f) | <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| g) | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| h) | <i>Salix, i.S.</i> | Weiden |
| i) | <i>Rosa i.S.</i> | Wild-Rose |
| j) | <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |
| k) | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

- (3) Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

§ 8 IMMISSIONSCHUTZ

- (1) Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschl. Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 54 dB (A) tagsüber und 39 dB (A) nachts nicht überschreiten.
- (2) Die Bezeichnungen 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.

- (3) Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwerte ist für die schutzbedürftigen Räume außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen.
- (4) Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
- (5) Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" mit dem Ausgabedatum :1997-03.
- (6) Das Abstandsmaß berechnet sich aus:
 $L_s = 10 \cdot \log(2 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2)$ in dB mit
s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort in Meter
s₀ = Bezugsabstand 1 Meter
- (7) Die Rechenvorschriften der VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ sind zu beachten.
- (8) Im Rechenmodell wurde die Höhe der Schallquelle mit 2 m angenommen. Der Einfallswinkel der Immissionsorte ist 360°.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Hinweis: Zugänglichkeit der Normen: Alle Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 9 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 9. Änderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ANLAGE 1**Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht -zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Odelzhausen**

(Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Odelzhausen, August 2009)

Zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten und Kunstgegenstände Baby- und Kinderartikel Bastelartikel Briefmarken Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse Bücher, Zeitungen und Zeitschriften Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer Devotionalien Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten Fahrräder Feinmechanische Erzeugnisse Foto und Fotozubehör Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren Jagd- und Angelbedarf Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren Musikinstrumente und Musikalien Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel und Campingartikel Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik („braune Ware“) Waffen Wasch- und Putzmittel Zooartikel, Tiere, Tiernahrungs- und -pflegemittel
Nahversorgungsrelevante Sortimente
Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte Blumen Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Autozubehör, -teile, -reifen Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren Boote u. Zubehör Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen Getränke-Fachmärkte Möbel u. Küchen Sportgeräte (Autotransportwaren)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 22.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 9. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Bauausschuss vom __.__.2024 die 9. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, __.__.2024

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt

Odelzhausen, __.__.2024

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, __.__.2024

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Odelzhausen hat sich dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet zum 9. Mal zu ändern, um für das am gegebenen Standort ortsansässigen Unternehmen 'Kiehl-Unternehmens-Gruppe' die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Betriebserweiterung (insb. Erweiterung der Abfällhalle, Lagerinnenflächen, Tankinnenlager und Erdtankanlagen) zu schaffen.

Die vorliegenden 9. Änderung schafft lediglich zusätzliches Baurecht für die benötigten Anlagen. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, einschließlich seiner Änderungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser 9. Änderung in diesem Bereich gelten, weiterhin aufrechterhalten.

Die Planung ist vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB zu sehen; damit einhergehend wird auch die Sicherung und Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur gewährleistet.

Zugleich müssen mit der Betriebserweiterung aber auch die Anforderungen insb. an den Lärmschutz und das Ortsbild erfüllt werden. Der Bereich des Bebauungsplans erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Erweiterung, sodass der Planung keine erkennbaren Gründe entgegenstehen.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 11.935 m² (rd. 1,2 ha) auf, womit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nrn. 197, 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und 197/11 der Gemarkung Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen), die eine Gesamtgröße von 11.935 m² (rd. 1,2 ha) aufweisen.

3.2 Lage und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt im Gewerbegebiet von Odelzhausen in wird im Norden und Westen von Gewerbeflächen, im Süden von der Robert-Bosch-Straße und im Osten von der Rudolf-Diesel-Straße begrenzt. Erschlossen wird der Änderungsbereich über eine Zufahrt von der Rudolf-Diesel-Straße und über zwei Zufahrten von der Robert-Bosch-Straße.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.
(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits bebaute Gewerbefläche. Die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen stellen sich weitestgehend als Verkehrs-/Stellplatzflächen dar. Die übrigen Flächen, insb. in den Randbereichen, stellen sich als bepflanzte Grünflächen dar.

Das bestehende Betriebsgelände liegt auf einer Höhe von ca. 517 m üNNH und ist nahezu eben.

4. UMWELTBELANGE

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Beim Änderungsbereich handelt es sich um bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Flächen. Grünflächen mit Gehölzstrukturen sind sowohl innerhalb des Betriebsgeländes als auch in den Randbereichen vorhanden. Die im Zuge der Erweiterungsbauten erforderlichen Baumfällungen, werden durch Neupflanzungen im Bereich der verbleibenden Grünflächen ersetzt. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann als gering gewertet werden.

Schutzgut Boden: Das nahezu vollständig versiegelte Plangebiet liegt in einem bebauten und erschlossenen Gewerbegebiet, für das Baurecht durch Bebauungsplan besteht. Infolge der Planung wird zwar durch eine Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 (bzw. auf 0,9 mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) eine dichtere Bebauung ermöglicht. Die zusätzlich mit Gebäuden zu überbauenden Grundstücksflächen sind anteilig bereits versiegelt, anteilig erfolgt aber auch eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung des Grundstücks; diese ist mit insg. ca. 500 m² als eher untergeordnet zu betrachten. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Es ist beabsichtigt das gesamte auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auch weiterhin gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen; die Neubauten werden zudem anteilig extensiv begrünt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb des bebauten Gewerbegebietes handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Mit Aufrechterhaltung der festgesetzten immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass sich immissionsschutzfachliche keine Veränderung für die Nachbarbebauung ergibt. Somit sind infolge der Erweiterungsbauten keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Gewerbegebiets. Die geplanten Neubauten weisen Gesamthöhen von 5,0 m bzw. 7,0 m auf und liegen damit unterhalb der zulässigen Wandhöhen. Zwar rücken diese etwas näher an den Verkehrsraum der Rudolf-Diesel-Straße sowie an die Wohnbebauung heran, eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

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

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 197, 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und 197/11, die westlich der Rudolf-Diesel-Straße und nördlich der Robert-Bosch-Straße angrenzen.

Innerhalb des Änderungsbereiches gelten aktuell die Planzeichnungen der 6. Änderung (in Kraft getreten am 22.06.2010) und der 7. Änderung (in Kraft getreten am 03.05.2017) (s. Abb. 2) sowie die Textlichen Festsetzungen des Urbebauungsplans (in Kraft getreten am 06.03.1987), der 5. Änderung (in Kraft getreten am 03.04.2008) und der 6. Änderung (in Kraft getreten am 22.06.2010). Mit Inkrafttreten der 9. Änderung werden innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches sowohl die planzeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen vollumfänglich ersetzt.

Infolge der 9. Änderung werden im Wesentlichen nur die überbaubare Grundstückfläche (Baugrenze) sowie die höchstzulässige GRZ, GFZ und Gebäudehöhe geändert; alle weiteren geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner Änderungen) werden übernommen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 9. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschl. aller seiner Änderungen, unverändert fort.

6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Mit der 9. Änderungen erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung der Baugrenze, eine Erhöhung der höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhe. Zudem wurden die rechtskräftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zusätzlich an die aktuelle Rechtslage der BauNVO angepasst. Im Übrigen werden im Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung die textlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner 5. und 6. Änderung aufrechterhalten.

Die Anpassung der Baugrenze wurde vollzogen, um die geplanten Erweiterungsbauten westlich und östlich des Bestandsgebäudes bauplanungsrechtlich zuzulassen. Zudem wird die Baugrenze im Bereich des Sichtdreiecks, das zur Freihaltung des Sichtfeldes der von der Robert-Bosch-Straße in die Rudolf-Diesel-Straße einfahrenden Fahrzeuge dient, an die tatsächlichen verkehrlichen Gegebenheiten angepasst, und in diesem Zuge entlang der Robert-Bosch-Straße von 7,0 m auf 5,0 m verkürzt.



Abb. 2: Auszug a.d. rechtskräftigen 6. und 7. Änderung mit Darstellung des Umgriffs der 9. Änderung mit einer rot gestrichelten Linie (links) und Auszug a.d. 9. Änderung (rechts), o.M.

Das bisher für ein Gewerbegebiet gering angesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die betriebsbedingte Erforderlichkeit angehoben; konkret wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,8 angehoben, wobei diese durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden und einen Wert von 0,9 erreichen darf. Die Zulässigkeit der Überschreitung ist erforderlich, da im Bestand die zulässige GRZ von 0,7 bereits aufgrund der Erschließungsflächen überschritten wird und bedingt durch die Erweiterungsabsichten noch etwas mehr überschritten wird. Diese Überschreitung ist im bestehende Gewerbegebiet aber städtebaulich vertretbar, zumal das Niederschlagswasser bereits im Bestand ohnehin vollständig gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird, sodass die zusätzliche Versiegelung in Höhe von ca. 500 m² keine nennenswerte Veränderung gegenüber der Ist-Situation zu Folge hat. Zudem ist es beabsichtigt die Neubauten werden anteilig extensiv begrünt. Die festgesetzte GRZ überschreitet damit den Orientierungswert für die zulässige Obergrenze in einem Gewerbegebiet den gemäß § 17 BauNVO; eine Überschreitung dieses Orientierungswertes ist jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO zulässig; hiervon wird zugunsten der Betriebssicherung Gebrauch gemacht.

Im Sinn der Gleichbehandlung wird zudem die zulässige Gebäudehöhe, die bisher max. 10 m ab der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche betragen durfte, in Anlehnung an die 8. Änderung des Bebauungsplanes für die Fl.Nrn. 194/2 und 194/3 auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rudolf-Diesel-Straße, angehoben. D.h. diese wird dahingehend angepasst, dass als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von in Meter über Normalhöhennull bestimmt wird, die unabhängig von dem unteren Bezugspunkt des abfallenden Geländes, die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen auf max. 529,0 m ü NHN rechtspräzise bestimmt. Unter Berücksichtigung der Bestandsituation wird für untergeordnete Gebäudeteile und

technische Anlagen, die gegenüber der höchstzulässigen Gebäudehöhe einen Rückversatz aufweisen müssen, zusätzlich eine Überschreitung der Gebäudehöhe um insg. 3,0 m gewährt.

7. IMMISSIONSCHUTZ

7.1 Gewerbelärm

Auf die beigefügte schalltechnische Stellungnahme der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit Bezeichnung LA24-219-G01-01 vom 08.07.2024 wird verwiesen.

7.2 Verkehrslärm

Auf Teilflächen des Änderungsbereichs wirkt Verkehrslärm ausgehend von der Autobahn A8 ein. Entsprechend der Lärmkartierung 2022 im UmweltAtlas Bayern wurden, gemittelt über 24 Stunden, Pegel zwischen ca. 56 und 66 dB(A) tagsüber (LDEN) und zwischen ca. 50 und 59 dB(A) nachts (LNight) ermittelt. Diese Pegel wurden für eine Immissionsorthöhe in 4 m über dem Gelände berechnet, so dass in oberen Geschoßen höhere Pegel nicht ausgeschlossen werden können. Detaillierte Berechnungen für den Verkehrslärm, der an den hinzukommenden Nutzungen in den oberen Geschoßen auftritt, liegen jedoch nicht vor. Die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 betragen für Gewerbegebiete 65/55 dB(A) tags/nachts. Obwohl die Pegel LDEN und LNight nicht direkt mit den Orientierungswerten der DIN 18005 vergleichbar sind, können Überschreitungen an den der Autobahn A8 zugewandten Fassaden nicht gänzliche ausgeschlossen werden. Da es sich bei den Erweiterungsbauten in den betroffenen Bereichen der Rudolf-Diesel-Straße im Wesentlichen um Lagerflächen, Tanklager und Erdtanks handelt kann für diese eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist entlang der Rudolf-Diesel-Straße aber auch ein Büro für die Warenannahme vorgesehen; auch für diesen kann eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden, da dieses zum einen im Erdgeschoss (und somit nicht in höheren Lagen) zu liegen kommt und zum anderen keine Sichtbeziehung Richtung A8 bestehen wird, da ausschließlich ein Fenster Richtung Norden vorgesehen wird. In Summe liegen somit gesunden Arbeitsverhältnisse vor.

7.3 Betriebsbereich

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

8. FAZIT

Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner bisherigen Änderungen) ausschlaggebend war, beeinträchtigen.