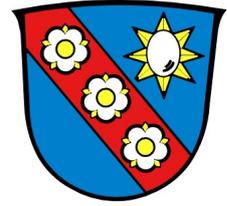


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „Sportgelände“, 4. Änderung und Erweiterung

- C) BEGRÜNDUNG
- D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 22.07.2024

Projektnummer: 23080

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Beschreibung des Planbereiches .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
5.	Ziel der Planung / Planungskonzept .....	10
6.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	11
7.	Immissionsschutz .....	16
8.	Energie.....	17
9.	Ver- und Entsorgung .....	17
10.	Flächenstatistik .....	18
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
1.	Grundlagen.....	19
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen.....	27
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
6.	Monitoring.....	30
7.	Beschreibung der Methodik .....	30
8.	Zusammenfassung.....	31

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportgelände“ ist die Absicht der Gemeinde Odelzhausen das Sportgelände um eine Sporthalle sowie ein Sport- und Freizeitgelände für unterschiedlicher sportlicher Aktivitäten zu erweitern und damit das gemeindliche Sport- und Freizeitangebot zu verbessern.

Die Errichtung der Sporthalle ist nördlich angrenzend an das bestehenden Vereinsheim und die geplante Schützenhalle, auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Fläche, beabsichtigt (TG 1). Die Herstellung eines Sport- und Freizeitgeländes ist westlich der bestehenden Tennisplätze und nördlich des bestehenden Bikeparks, auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellten Fläche, geplant (TG 2). Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung soll der Bereich des bestehenden Bikeparks (TG 3), der im Rahmen der Ausführungsplanung abweichend von den rechtskräftigen Festsetzungen hergestellt wurde, geändert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Die Änderungen bedürfen zusätzlicher grünordnerische sowie natur- und artenschutzrechtlicher Festsetzung.

Um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen und zugleich unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich – Lage und Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst drei Teilräumliche Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von **25.279** m<sup>2</sup>, die alle innerhalb der Gemarkung und Gemeinde Odelzhausen liegen.

Der **5.598 m<sup>2</sup>** große nordöstlich gelegene Teilräumliche Geltungsbereich 1 (TG 1) umfasst vollständig die Fl.Nr. 488/7 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 489 („Am Sportplatz“) **und der Fl.Nr. 487 („Todtenrieder Straße“)** und liegt nördlich der Straße „Am Sportplatz“, westlich der „Todtenrieder Straße“, südlich eines Kindergartens und östlich einer Ackerfläche. Die zu überplanende Fläche stellt sich im Bestand als unbebaute und unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar.

Das Gelände steigt von Nordwesten (507,25 m ü. NHN) Richtung Südosten (509,75 m ü. NHN) um etwa 2,5 m an

Der 12.898 m<sup>2</sup> große nordwestlich gelegene Teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG 2) umfasst vollständig die Fl.Nr. 490/4 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 489 („Am Sportplatz“) und liegt südlich der Straße „Am Sportplatz“, westlich der bestehenden Tennisplätze, nördlich des bestehenden Bikeparks und östlich eines bestehenden landwirt-

schaftlichen Anwandwegs mit anschließenden Ackerflächen. Die zu überplanende Fläche stellt sich im Bestand als unbebaute und unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar.

Das Gelände weist im Süden eine Kuppel auf, die auf einer Höhe zwischen 505,0 m ü. NHN und 506,0 m ü. NHN liegt, und fällt Richtung Nordwesten um bis zu 5,0 m auf bis zu 501,0 m ü. NHN und Richtung Süden um bis zu 2,0 m auf bis zu 504,0 m ü. NHN ab.

Der 6.783 m<sup>2</sup> große südwestlich gelegene Teilräumliche Geltungsbereich 3 (TG 3) umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 490/1 und liegt südlich des TG 2, der sich im Bestand als Ackerfläche darstellt, westlich des bestehenden Fußballplatzes und nördlich sowie östlich von bestehenden landwirtschaftlichen Anwandwegen mit anschließenden Ackerflächen. Der Änderungsbereich wird bereits als Bikepark genutzt und verfügt im Osten über eine Grünfläche mit Habitatfunktion für Zauneidechsen und im Süden über dichten Gehölzbestand.

Das Gelände fällt von Norden (504,0 m ü. NHN) Richtung Süden (500,0 m ü. NHN) in Summe um etwa 5,0 m an

Im räumlichen Umfeld befinden sich weiter Sportanlagen, die Grund- und Mittelschule, ein Kindergarten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1: Luftbild, Lage d. Plangebiets im Gemeindegebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.  
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

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

#### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebensbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Lebensumfelds insb. für Kinder, Jugendliche sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 (G))

#### Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebensraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs- und Freiraumstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (2.2.5 (G)).

#### Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden. Die Entwicklung von Flächen für Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z)).

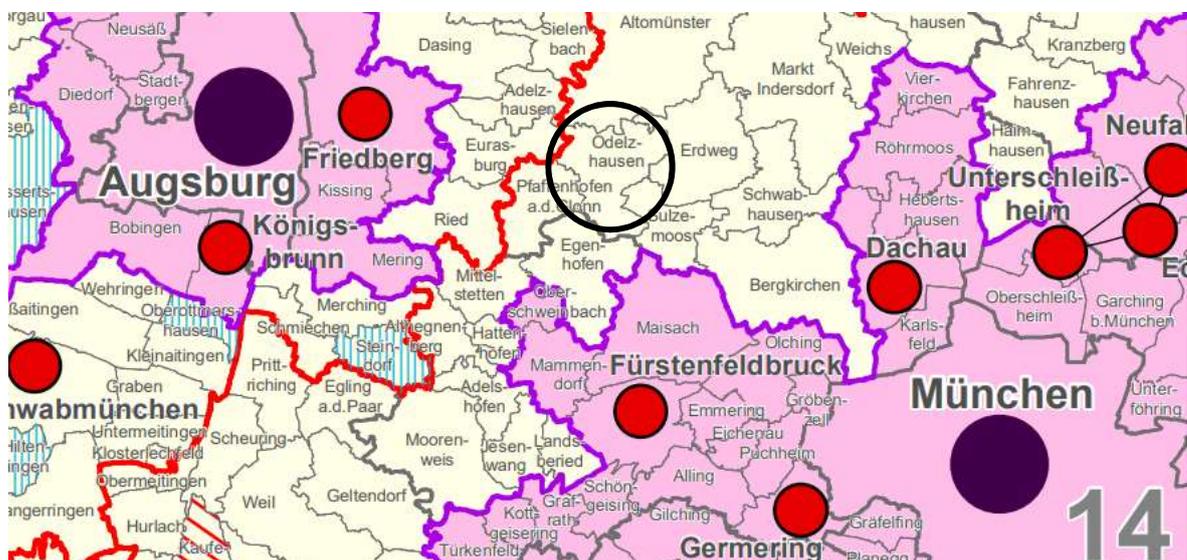


Abb. 3: Auszug a. d. LEP Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

### 3.2 Regionalplan Region München (RP 14)

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

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

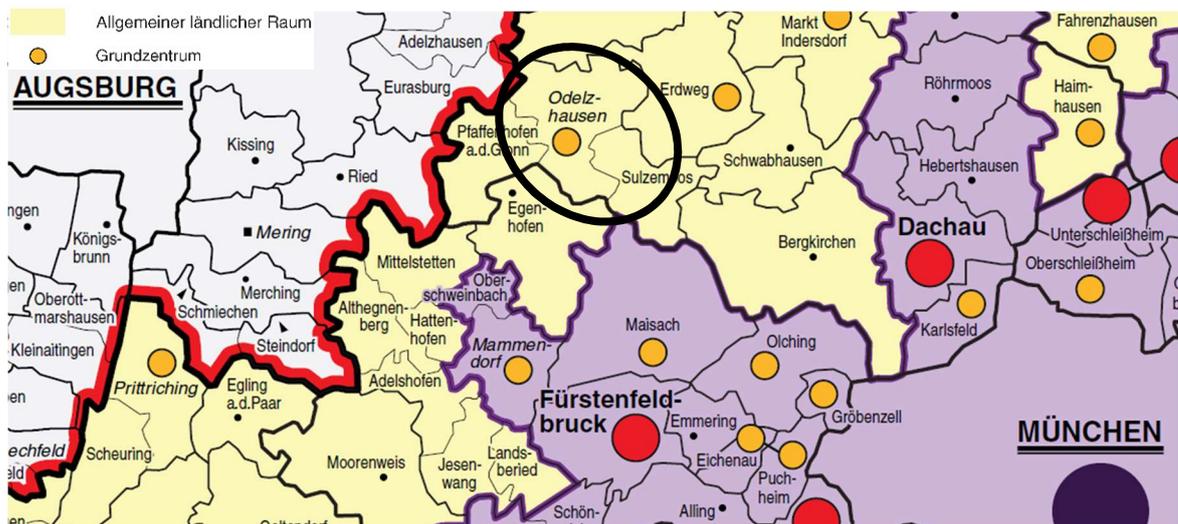


Abb. 4: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

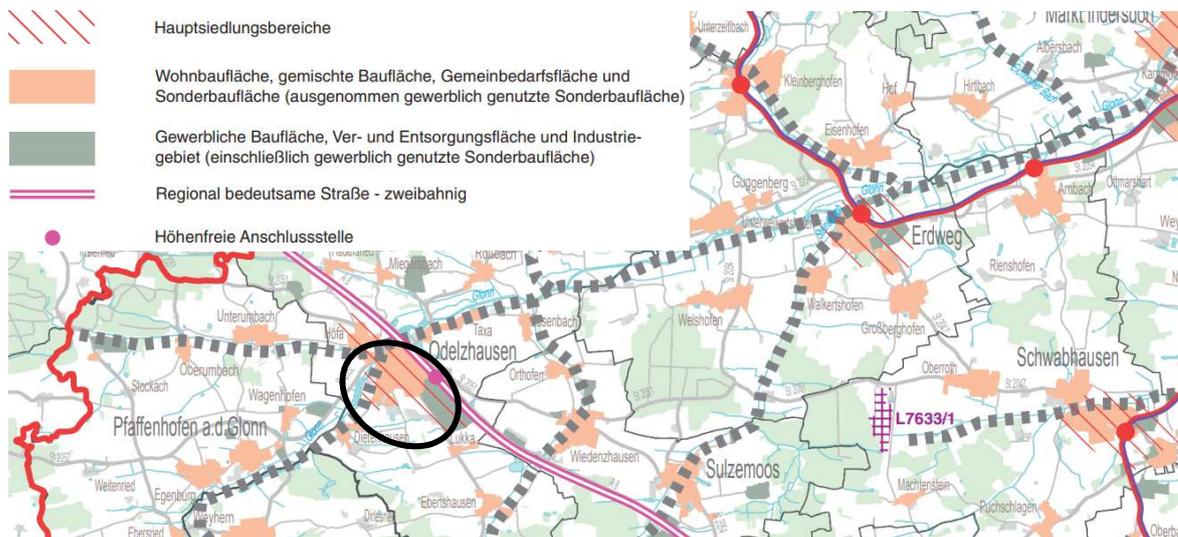


Abb. 5: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

### 3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen d. LEP Bayern u. RP München

Die Erweiterungsflächen schließen an bestehende und erschlossene Sport-, Freizeit und Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen an und entsprechen damit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, dass Neubauf Flächen flächensparend und möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Zwar sind gemäß LEP Bayern und RP München für die Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen; stehen solche jedoch begründet nicht zur Verfügung, sind auch Ausnahmen zulässig. Da die Erweiterungsflächen aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt sind, ist die vorliegende Ausweisung begründet und damit zulässig.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen sind die teilräumlichen Geltungsbereiche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ (TG 1), als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis und Sport“ (TG 2) und als Grünfläche für Sportanlagen (TG 3) dargestellt. Auch wenn die Zweckbestimmungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Sondergebietes von den vorgesehenen Nutzungen abweichen, kann die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans als aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann, da die Art der baulichen Nutzung hieraus abgeleitet ist.

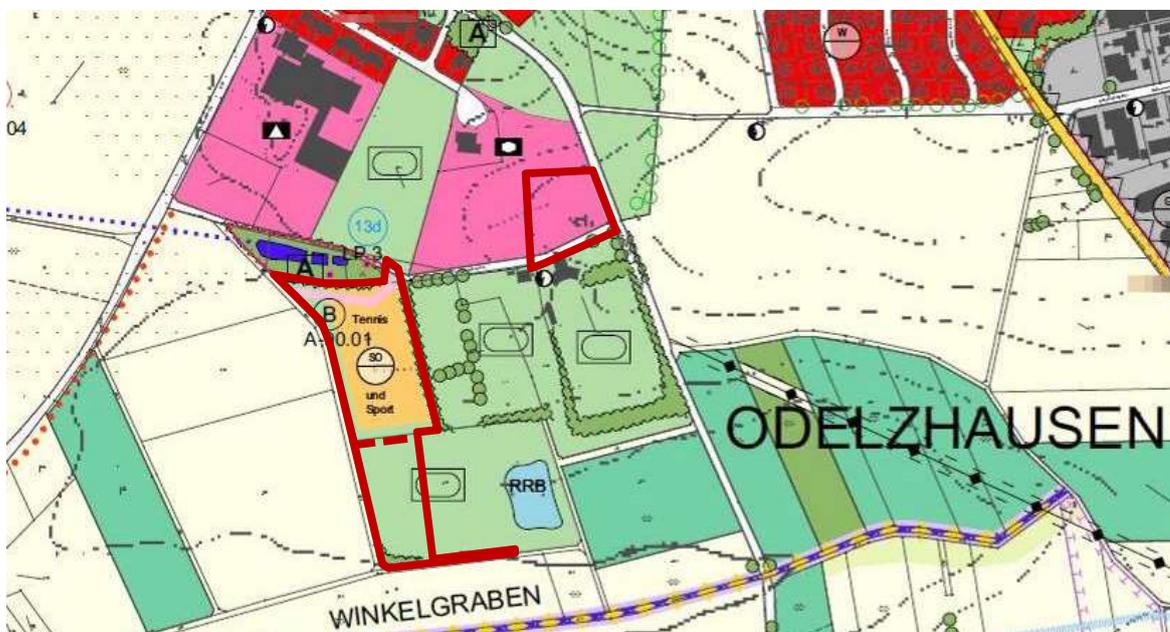


Abb. 6: Auszug aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, o.M.

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Die Erweiterungsfläche TG 1 (Fläche für Gemeinbedarf „Sporthalle“) grenzt unmittelbar nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an und überschneidet diesen im Bereich des Sichtdreiecks von der Straße ‚Am Sportplatz‘ in die ‚Todtenrieder Straße‘.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Überschneidungsbereich, der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, fest, dass jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte, (mit Ausnahme von einzelnen hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe) unzulässig ist.

Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung setzt innerhalb des Überschneidungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche auf der eine Sporthalle realisiert werden soll sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest.

Aktuell widersprechen sich die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne; allerdings ist es nicht erforderlich, dass, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, die Annäherungssicht von 15,0 m zur Todtenrieder Straße von Bebauung und Bepflanzung freigehalten wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es ausreichend, wenn die Anfahrtsicht von 3,0 m, gemessen ab dem Auge des Kraftfahrers bis zum Fahrbahnrand der Todtenrieder Straße, von Sichtbehinderungen freigehalten wird. Das Sichtdreieck der Anfahrtsicht wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; dieses kommt nahezu vollständig auf der Straßenverkehrsfläche der Todtenrieder Straße zu liegen, sodass eine Verkehrsgefährdung infolge der Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Die Erweiterungsfläche TG 2 (Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“) grenzt unmittelbar westlich und nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an; eine Überschneidung zwischen den beiden Bebauungsplänen findet nicht statt.

Zudem grenzt die Erweiterungsfläche an den noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ an. Eine Überschreitung findet lediglich im Bereich der Straßenverkehrsfläche statt; beide Bebauungspläne setzen im Überschneidungsbereich eine Straßenverkehrsfläche fest.

Der Änderungsbereich TG 3 (Fläche für Sport- und Spielanlagen „Bikepark“) liegt vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans, der diesen Bereich bereits als Bikepark festsetzt und auch Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen trifft.

Aufgrund einer im Rahmen der Ausführungsplanung abweichenden Geländeherstellung, stimmt die Bestandssituation im Bereich des Bikeparks mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans nicht überein. So wurde der nördliche Pflanzstreifen nicht als Anpflanzfläche, sondern als Zufahrt und Parcourstrecke hergestellt. Ebenfalls wurde die östliche und südliche Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anteilig mit der Parcourstrecke überplant; gleiches gilt für die im Nordosten festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Um die Abweichungen zu beheben sollen mit der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung die Festsetzungen an die Bestandssituation angepasst, die Errichtung eines ggf. noch erforderlich werdenden Nebengebäudes auch an einer anderen Stelle innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen ermöglicht und der Verlust von Anpflanz- und Erhaltungsflächen an anderer Stelle ersetzt und ausgeglichen sowie durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden.

Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung ersetzt ausschließlich innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“ (einschließlich seiner drei Änderungen).

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“ (einschließlich seiner drei Änderungen) unverändert fort.

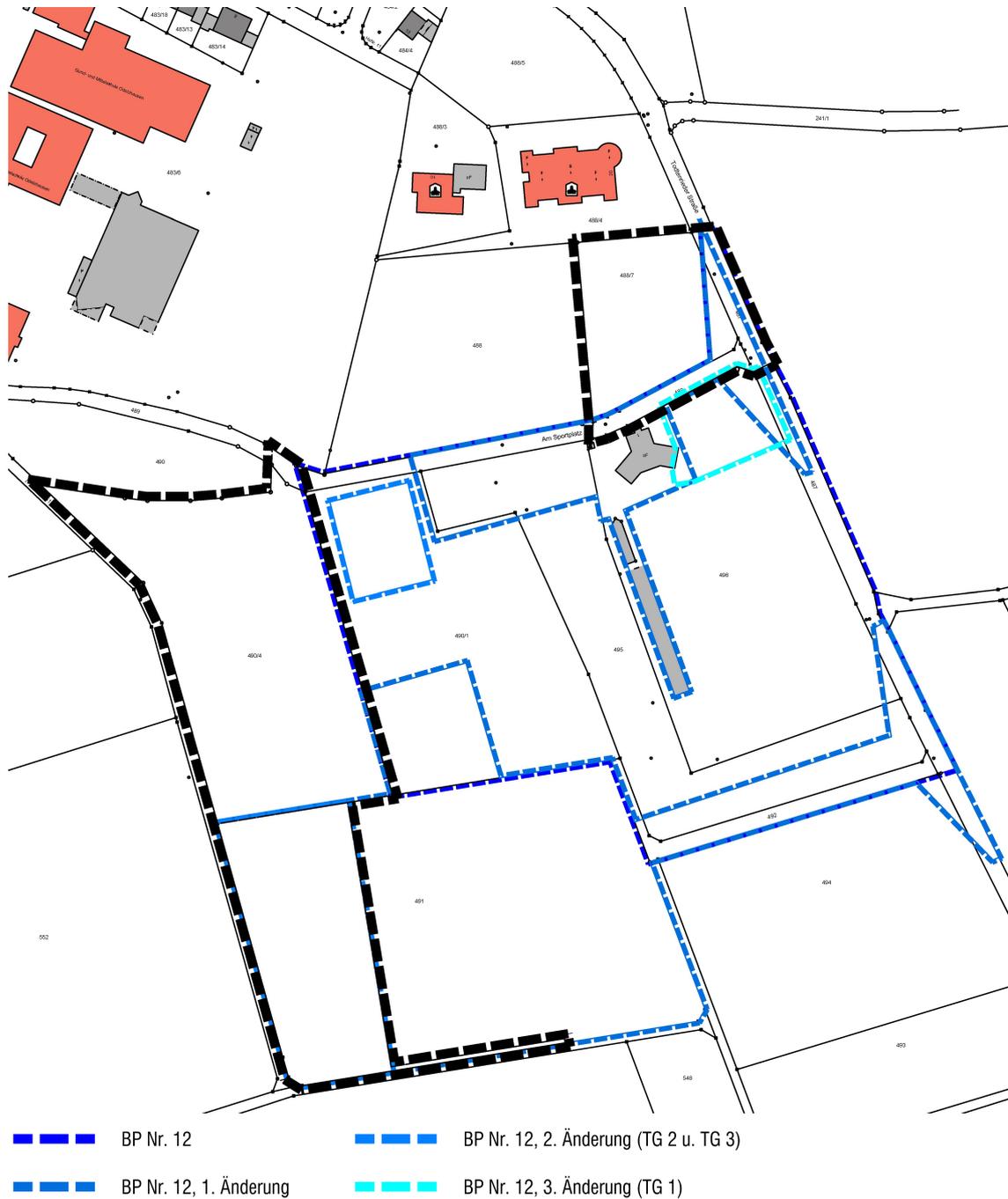


Abb. 7: Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. aller Änderungen), o.M.

## 5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist es im Plangebiet, entsprechend den Zielvorgaben der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, im Umfeld an das bestehende Schul- und Sportgelände, zum einen eine Gemeinbedarfsfläche zur Baurechtschaffung für die Errichtung einer Sporthalle festzusetzen (TG 1) und zum anderen ein Sonstiges Sondergebiet für ein Sport-

und Freizeitgelände, das mit unterschiedlichen Sport- und Freizeitaktivitäten sowie einer Gastronomie bzw. entsprechender Infrastruktur ausgestattet werden soll, festzusetzen (TG 2). Zudem soll der Bebauungsplan im Bereich des Bikepark an die Ist-Situation, die von den bisherigen Festsetzungen leicht abweicht, angepasst und die mit den Abweichungen verbundenen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz entsprechend neu bewertet und ausgeglichen werden.

TG 1:

Die geplante Sporthalle (**Dreifach-Turnhalle**) wird über die vorhandenen Straßen ‚Am Sportplatz‘ und ‚Todtenrieder Straße‘ erschlossen. Beabsichtigt ist es den bestehenden Gehweg entlang der ‚Todtenrieder Straße‘ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Westen zu verschwenken und parallel zur ‚Todtenrieder Straße‘ in die Straße ‚Am Sportplatz‘ weiterzuführen, sodass die nachzuweisenden PKW-Stellplätze **anteilig** direkt von den beiden Erschließungsstraßen, ohne den Gehweg zu queren, angefahren werden können. Die Sporthalle wird im Süden des Grundstücks positioniert, **sodass im Norden des Grundstücks bei Bedarf eine Erweiterung erfolgen könnten.**

TG 2:

Der geplante Natur- und Aktivplatz soll entsprechend der vorgesehenen Sport- und Freizeitaktivitäten gestaltet werden. Da derzeit aber noch nicht final feststeht wie die Anordnung der vorgesehenen Nutzungen erfolgt, werden die Festsetzungen möglichst flexibel gefasst; allerdings wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Des Weiteren ist es beabsichtigt das Gelände Richtung Norden, Süden und Westen mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen, um die Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild zu mindern.

TG 3:

Ziel der Änderung im Bereich des Bikepark ist es im Wesentlichen die entsprechend der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ordnungsgemäß hergestellten Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz an anderer Stelle zu erbringen bzw. auszugleichen.

## 6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG 1)

#### Art der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wand- und Gesamthöhe (WH / GH) bestimmt.

Die GRZ wurde in Anlehnung an den gemäß § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswert für ein Mischgebiet mit max. 0,6 festgesetzt; dies stellt sicher, dass bis zu 60 % der Gemeinbedarfsfläche überbaut bzw. versiegelt werden darf (zzgl. einer 50 %-igen Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO).

Um die geplante Sporthalle mit den benötigten Höhen realisieren zu können, werden die zulässigen Höhen für bauliche Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) entsprechend des aktuellen Konzeptes festgesetzt.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um künftig ggf. erforderlich werdende weitere Bau-/Erweiterungsmaßnahmen zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) zur Errichtung von Hauptgebäuden weiträumig gefasst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. PKW-Stellplätze sind ebenfalls auch außerhalb der Baugrenze zulässig, allerdings sind Stellplätze, die direkt von der ‚Totenrieder Straße‘ bzw. der Straße ‚Am Sportplatz‘ erschlossen werden, ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

#### 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.

Aktuell ist es angedacht die Sporthalle mit einem versetzten Pult-/Satteldach auszuführen, da die Gebäudeplanung aber noch nicht final abgeschlossen ist, wurde neben versetzten Pult- und Satteldächern auch reguläre Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 10° und für An-/Erweiterungsbauten auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° als Dachform zugelassen. Bei Ausbildung von geneigten Dachform, sind die nach Süden gerichteten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Bei Ausbildung von Flachdächern ist auf mind. 60% der Dachflächen eine extensive Begrünung umzusetzen. Die Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Energiegewinnung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann, sicherstellen zu können.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere zu bewahren, sind nur offene Einfriedungen zulässig, die an mindestens zwei Grundstücksseiten entweder sockellos oder mit Bodenfreiheit auszuführen sind; mit Ausnahme von Sockeln an maximal zwei Grundstücksseiten sind Stützmauern nicht zulässig.

#### Grünordnung / Bodenschutz

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung, die ausschließlich die Pflanzung neuer Gehölzstrukturen vorsehen, wird gewährleistet, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 5 Laubbäume gepflanzt werden. Hinzu kommen noch die gemäß Stellplatzsetzung erforderlichen Baumpflanzungen zur Begrünung der Pkw-Stellplätze. In Summe ist mit den getroffenen Festsetzungen eine angemessene Begrünung der Fläche gewährleistet. Auf eine darüberhinausgehende Festsetzung von zu bepflanzenden Grünflächen wird verzichtet, da im Norden eine Eingrünung durch die unmittelbar angrenzende und West verzichtet wird. Um die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze (die versickerungsfähig auszuführen sind) benötigte Grundstücksflächen im Sinne des Naturschutzes zu gestalten, wurde festgesetzt, dass diese als Wiesenflächen anzulegen sind.

## 6.2 Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG 2)

### Art der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport & Freizeit“ festgesetzt und ermöglicht eine Vielzahl an möglichen Sport- und Freizeitaktivitäten.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (GR) sowie die Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Die mit baulichen Anlagen überbaubare Grundfläche wurde auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem wurde festgesetzt, dass max. 30% der Sondergebietsfläche durch zulässige Nutzungen, die z.T. keine baulichen Anlagen im herkömmlichen Sinne darstellen, überdeckt bzw. versiegelt werden dürfen (hiervon ausgenommen sind mit versickerungsfähigen Belegen ausgeführte Flächen).

Die zulässige Gesamthöhe wurde ausschließlich für die zulässige Gastronomie und Infrastruktur für einen Eventbereich festgesetzt und auf max. 6,5 m beschränkt. Da zur derzeitigen Zeitpunkt der Standort dieser baulichen Anlagen nicht bestimmt werden kann, wurden der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe auf die Oberkante des natürlichen Geländes bezogen, das durch die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien ersichtlich ist. Für die sonstigen zulässigen Nutzungen (wie z.B. den Hochseilgarten, die Boulder-/Kletterwand etc.) wurde die Gesamthöhe nicht näher definiert, da aktuell nicht abgeschätzt werden kann, mit welchen Höhen der Hochseilgarten realisiert werden soll.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Da zum derzeitigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht bekannt ist wo innerhalb der Sondergebietsfläche welche Anlagen und Nutzungen angeordnet werden, wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) weiträumig gefasst.

### 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.

Aktuell ist es vorgesehen innerhalb der Sondergebietsfläche ein Gebäude mit einer gastronomischen Nutzung unterzubringen; in Anlehnung an die bestehende und geplante Bebauung auf dem Sportgelände wurden Flach- und Satteldächer zugelassen. Bei Ausbildung von Satteldächern, sind die nach Süden gerichteten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Bei Ausbildung von Flachdächern ist auf mind. 60% der Dachflächen eine extensive Begrünung umzusetzen. Die Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Energiegewinnung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann, sicherstellen zu können.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere zu bewahren, sind nur offene und sockellose Einfriedungen mit Bodenfreiheit zulässig. Die Errichtung von Stützmauern wurde zur Realisierung der Nutzung zwar zugelassen; die Errichtung einer klassische Stützmauern wird aber voraussichtlich nicht erforderlich werden. Die Zulässigkeit wurde insb. vorgenommen, um die

geplante Zuschauer-Tribüne, die ggf. in Form von Sitzstufen realisiert werden könnte, zu ermöglichen.

#### Grünordnung / Bodenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen zum einen eine Eingrünung der Sondergebietsfläche im Norden, Süden und Westen in Form einer mind. 5 m breiten Anpflanzfläche, die mind. zu 60 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, vor; im Osten wird auf eine Eingrünung verzichtet, da angrenzend bereits eine dichte Heckenstruktur vorhanden ist. Zum andern werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der Sondergebietsfläche weitere mind. 21 Laubbäume angepflanzt werden, sodass neben der Eingrünung auch eine optimale Durchgrünung der Erweiterungsfläche gewährleistet wird.

### **6.3 Teilräumlicher Geltungsbereich 3 (TG 3)**

#### Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich, der bereits hergestellt ist, bleibt weiterhin, unverändert als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bikepark" festgesetzt, die neben der Errichtung eines Bikeparks (Bikeparcours) auch die Errichtung eines Pumptracks sowie von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Nebengebäude zur Unterbringung von Sanitäreinrichtungen etc.) zulässt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (GR) sowie die Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wurde unverändert belassen, d.h. durch bauliche Anlagen darf weiterhin eine Fläche von max. 280 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Zusätzlich wurde ergänzt, dass max. 10% der Fläche für Sport- und Spielanlagen durch die zulässigen Nutzungen versiegelt werden dürfen, um bei Bedarf erforderlich werdende befestigte Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die zulässige Gesamthöhe für das noch nicht errichtet aber zulässige Servicegebäude (mit Sanitäreinrichtungen, Geräteraum etc.) wurde mit max. 4,0 m unverändert belassen. Da zur derzeitigen Zeitpunkt der Gebäudestandort nicht bestimmt werden kann, wurden der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe auf die Geländeoberkante bezogen, die durch die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien ersichtlich ist.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Da zum derzeitigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht bekannt ist wo innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen das zulässige Servicegebäude realisiert wird, wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nicht auf eine kleine Teilfläche im Nordosten beschränkt, sondern wurde weiträumig gefasst, sodass diese ggf. auch an anderer Stelle innerhalb der Fläche errichtet werden könnte.

#### 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.

Hinsichtlich der Festsetzungen zu Dachlandschaft wurden die Dachformen und -neigungen unverändert belassen, d.h. es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Ergänzt wurden die Festsetzung jedoch dahingehend, dass bei Ausbildung von Satteldächern, die nach Süden gerichteten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind und bei Ausbildung von Flachdächern auf mind. 60% der Dachflächen eine extensive Begrünung umzusetzen ist. Die Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Energiegewinnung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann, sicherstellen zu können.

Um auch innerhalb des Änderungsbereichs einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz aktiver Nutzung der Fläche eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren, sind nur offene und sockellose Einfriedungen mit Bodenfreiheit zulässig. Aus selbigen Grund sind Stützmauern grundsätzlich nicht zulässig.

#### Grünordnung / Bodenschutz / Artenschutz

Nachdem der Bikepark bereits hergestellt wurde, allerdings im Rahmen der Ausführungsplanung die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 „Sportgelände“ nicht vollumfänglich umgesetzt wurden, ist es erforderlich den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und zusätzlich zu den bestehenden und unverändert übernommenen Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz die nicht bzw. fehlerhaft umgesetzten Festsetzung an andere Stelle nachzuholen bzw. entsprechend auszugleichen.

Aufgrund dessen, dass die dem Artenschutz dienende östliche „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, die als Zauneidechsenhabitat hergestellt werden sollte, ca. 270 m<sup>2</sup> kleiner ausgebildet wurde als sie sollte, wird eine zusätzliche Fläche in den Umgriff der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen, um weitere Habitatstrukturen für Zauneidechsen schaffen zu können. Dabei handelt es sich um die südliche Teilfläche der im Süden des östlich angrenzenden Fußballplatzes gelegenen Böschung, die sich in dem Bereich als Wiesenfläche darstellt.

Zudem wurde die ursprünglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Bikeparks festgesetzte 5 m breite Anpflanzfläche im Zuge der Ausführungsplanung des Bikeparks nicht hergestellt. Um den bereits vollständig hergestellten Bikepark, der bis an die nördliche Grundstücksgrenze heranreicht, baulich nicht mehr verändern zu müssen, wird die nicht realisierte Anpflanzfläche um 5 m nach Norden in die Erweiterungsfläche TG 2 verschoben und um 26 m Richtung Osten verlängert, sodass insgesamt mehr Bepflanzung umgesetzt werden kann. Wäre die Anpflanzfläche im Bereich des Bikeparks regulär umgesetzt worden, dann würde entlang der südlichen Grundstücksgrenze des TG 2 auf eine zusätzliche Anpflanzfläche verzichtet werden. Somit handelt es sich bei der südlichen Eingrünung des TG 2 um eine tatsächliche Ersatzmaßnahme für die ausgebliebene Anpflanzfläche.

## 7. 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 verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

In der Satzung wird der Hinweis auf die bisher konfliktfreie Nutzung der bestehenden Sporthalle aufgenommen. Durch die zukünftigen Nutzungen in den teilräumlichen Geltungsbereichen ist aufgrund der Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen mit keinen Lärmkonflikten oder anderen Immissionskonflikten zu rechnen. Daher ist im Bebauungsplanverfahren keine schalltechnische Untersuchung erforderlich, da sich keine Anhaltspunkte für vorhandene oder zukünftige Konflikte aufdrängen. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass auch in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren keine schalltechnischen Untersuchungen erforderlich werden.

### 7.1 Sportlärm - Sporthalle

Der Planungsumgriff umfasst eine neue Sporthalle mit vorgelagerten PKW-Stellplätzen, wodurch mit Lärmemissionen zum einen bedingt durch den zusätzlichen Quell-/Zielverkehr und zum anderen bedingt durch gebäudetechnischen Anlagen zu rechnen ist.

Die Immissionsrichtwerte für die nordwestlich und nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete sind in der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991, zuletzt geändert am 08.10.2021, festgelegt. Demnach muss der von der geplanten Sporthalle ausgehende Beurteilungspegel zusammen mit den Beurteilungspegeln der bestehenden Sportanlagen die in der 18. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einhalten.

### 7.2 Sportlärm - Sport- und Freizeitgelände

Der Planungsumgriff umfasst ein neues Sport- und Freizeitgelände mit unterschiedlichen Angeboten. Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten von ca. 215 m im Norden und ca. 410 m im Südwesten, sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die schützenswerten Nutzungen zu erwarten, sofern die Nutzung des Sport- und Freizeitgeländes auf den Tagzeitraum beschränkt wird und keine Wettkampfveranstaltungen durchgeführt werden.

### 7.3 Sportlärm - Bikepark

Der Planungsumgriff umfasst den bestehenden Bikepark. Aufgrund der Entfernung von ca. 380 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten im Norden und im Westen, sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die schützenswerten Nutzungen zu erwarten, sofern die Nutzung des Bikeparks auf den Tagzeitraum beschränkt wird und keine Wettkampfveranstaltungen durchgeführt werden.

### 7.4 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. 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, dabei ist insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind daher anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; dabei spielt auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Rolle. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

### Solarenergie

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

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Bereich der zu überplanenden Flächen kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden.

### Erdgekoppelte 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.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

---

Da die 4. Änderung und Erweiterung unmittelbar an bestehende Bebauung anknüpft, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Im Bereich des TG 1 **und des TG 2** verlaufen unterirdische Versorgungskabel der Bayernwerk Netz GmbH (s. Planzeichnung). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> benötigt.

Im Bereich des TG 1 ist bei Tiefbauarbeiten und Anpflanzungen auf die dort verlaufende Hauptwasserleitung (s. Planzeichnung) Rücksicht zu nehmen. Anpflanzungen dürfen nur ab Leitungsmittelpunkt rechts und links in einem Abstand von 2,5 m durchgeführt werden. Die Sporthalle kann direkt an diese Leitung angeschlossen werden.

Östlich des TG 2, sowie östlich der bestehenden Tennisplätze, befindet sich ein Hydrant und ein Grundstücksanschluss; über diese Anschlüsse können das TG 2 sowie das TG 3 mit einer Wasserleitung erschlossen werden.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	25.279 m <sup>2</sup>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 1</b>	<b>5.598 m<sup>2</sup></b>
▪ Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Sporthalle	4.347 m <sup>2</sup>
- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	3.149 m <sup>2</sup>
- davon: Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	468 m <sup>2</sup>
▪ Straßenverkehrsfläche	1.251 m <sup>2</sup>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 2</b>	<b>12.898 m<sup>2</sup></b>
▪ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Sport & Freizeit	10.291 m <sup>2</sup>
- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	10.066 m <sup>2</sup>
▪ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.470 m <sup>2</sup>
▪ Straßenverkehrsfläche	137 m <sup>2</sup>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 3</b>	<b>6.783 m<sup>2</sup></b>
▪ Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Bikepark	5.369 m <sup>2</sup>
- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	4.744 m <sup>2</sup>
▪ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.414 m <sup>2</sup>

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zum einen auf intensiv genutzten Ackerflächen Baurecht für eine Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle) und ein Sonstiges Sondergebiet (Sport & Freizeit) geschaffen und zum anderen die bereits bestehende Fläche für Sport und Spielanlagen (Bikepark) etwas vergrößern. Mit den Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz sowie zur Grünordnung werden die drei Teilräumlichen Geltungsbereiche bestmöglich in das bestehende Ortsumfeld 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 Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

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

##### Flächennutzungsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan kann als aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt betrachtet werden; auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) wird verwiesen.

##### Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass unmittelbar nördlich an TG 2 das amtlich kartierte Biotop „Feuchter Wald und Hecken südwestlich Odelzhausen“ (Biotop-teilflächen Nr. 7633-0090-001), dass sich zu 70 % als sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) und zu 30% aus naturnahen Hecken zusammensetzt, angrenzt. Eine Betroffenheit des kartierten Biotops ist infolge der vorgesehenen Planungsabsicht nicht gegeben.

## 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.

### Hinweis:

Die nachfolgenden Ausführungen umfassen ausschließlich die beiden Erweiterungsflächen TG 1 und TG 2. Der Änderungsbereich TG 3 wurde hier außer Acht gelassen, da dieser bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bewertet wurde.

Bei der Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs unter Pkt. 4 wird die Vergrößerung der Fläche für Sport- und Spielanlagen und die damit einhergehende Verkleinerung der Pflanzflächen innerhalb des TG 3 jedoch berücksichtigt und ein zusätzlicher Ausgleichbedarf berechnet.

### 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung:

Die zu überplanenden Erweiterungsflächen stellen sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzbestand dar. Die Flächen haben daher keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftentstehung oder die Luftreinhaltung. Sie befinden sich zudem in keiner Luftaustauschzone und erfüllt damit auch keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum, jedoch dienen die landwirtschaftlichen Felder im Umfeld der Kaltluftproduktion.

Die an die Erweiterungsflächen anschließenden großflächigen Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung und die angrenzenden Biotopstrukturen zur Frischluftentstehung bei. Aufgrund des Geländeverlaufs erfolgt zwar Durchströmung mit Kaltluft. Diese Ströme haben jedoch aufgrund des bestehenden Reliefs eher untergeordnete Bedeutung für das Siedlungsgebiet, da diese größtenteils zum Talraum der Glonn abfließen.

#### 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 beabsichtigten Umnutzung und die damit verbundene Versiegelung der Erweiterungsflächen ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Die hier festgesetzten Pflanzflächen/-maßnahmen, die den versiegelten Flächen gegenüberstehen, leisten einen positiven Beitrag auf das Schutzgut.

Da sich die Erweiterungsflächen insgesamt jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. in diesen Bereichen werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche

Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung des Gebäudes, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der verwendeten Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern; aufgrund der untergeordneten Baumaßnahme sind die vorgenannten Veränderungen geringfügig. Für das Mesoklima ist die Baumaßnahmen nicht relevant.

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:

Die Erweiterungsflächen, die sich als unversiegelt Ackerflächen ohne Gehölzbestand darstellen, liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Untereinheit: 062-A Donau-Isar-Hügelland).

Den Bodenfunktionskarten von Bayern kann entnommen werden, dass sich die Böden der Erweiterungsflächen aus unterschiedlichen Braunerde-Typen (oberflächennah vorwiegend schluffig und tonig) zusammensetzen, ein geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen, ein mittleres bis hohes Regenrückhaltevermögen und eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit aufweisen.

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) im Bereich TG 1 eine hohe und im Bereich TG 2 eine mittlere Schutzwürdigkeit des Bodens (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Bodenschätzung

Angaben Bodenschätzung	TF 1	TF 2
Kulturart	Ackerland (A)	Ackerland (A)
Bodenart	Stark lehmiger Sand (SL)	Lehm (L)
Zustands-/ Bodenstufe	3	4
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Diluvium (D)	Diluvium (D)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	57	62
Acker-/ Grünlandzahl	55	58
<b>Bewertbare Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertungsklasse</b>	
	<b>TF 1</b>	<b>TF 2</b>
Standortpotential für natürliche Vegetation	3	3
Retentionsvermögen	4	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4	4
Ertragsfähigkeit	3	3
<b>MITTELWERT</b>	<b>3,5</b>	<b>3,25</b>
<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>

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 im Bereich der Erweiterungsflächen werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen in den Randbereichen des TG 2, innerhalb der Sondergebietsfläche des TG 2, die großteils als Grünfläche ausgebildet wird, sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des TG 1, die mind. zu 40 % unversiegelt bleiben bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet oder als Grünflächen mit Baumpflanzungen anzulegen ist, können sich die Bodenfunktionen zumindest anteilig wiedereinstellen.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung in Summe von einem eher niedrigen bis höchstens mittleren Versiegelungsgrad auszugehen ist, ist unter Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Mit den Erweiterungsflächen erfolgt eine Baurechtschaffung im Sinne der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die jedoch zur Folge hat, dass bisher unversiegelte Ackerflächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren gehen.

Auswirkungen:

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

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:* Die Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an das bestehende Schul- und Sportgelände von Odelzhausen an und ergänzen das bisherige Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten und leisten damit einen positiven Betrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering gewertet werden.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Weder im Umgriff noch im unmittelbaren räumlichen Umfeld der Erweiterungsbereiche befinden sich Oberflächengewässer; die Glonn verläuft etwa 650 m westlich des Sportgeländes. Die Flächen befinden sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Der südliche Teilbereich des TG 1 wird jedoch durch den wassersensiblen Bereich berührt.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen der zu überplanenden Flächen ist derzeit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, gegeben. Wie der Bodenfunktionskarte und der hydrogeologischen Karte entnommen werden kann, weisen die Böden ein mittleres bis hohes Regenrückhaltevermögen ohne nennenswerte Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) auf.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung, die auf das zwingend benötigte Mindestmaß beschränkt wurde, wird die bereits geringe Neubildungsrate des Grundwassers weiter verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und geringe Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aber auch künftig innerhalb der großflächigen Grünflächen (insb. im TG 2), zumindest anteilig, zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die auf die ohnehin schon geringe Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Das Niederschlagswasser das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, kann in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) im Südosten der Fl.Nr. 491, das noch Kapazitäten aufweist, eingeleitet werden.

### Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, können jedoch mithilfe entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert werden, sodass die Auswirkungen als gering gewertet werden.

## **2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Beschreibung:

Die Erweiterungsflächen stellt sich im Bestand als unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen dar. Nördlich an das TG 2 grenzt eine Biotopfläche mit Gehölzstrukturen an; dieses wird durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung weisen die Flächen eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Allenfalls haben die Flächen eine geringfügige Bedeutung für Vogelarten der freien Feldflur. Da an die Erweiterungsflächen allerdings Siedlungsstrukturen (Gebäude, sportliche Anlagen) sowie Gehölze angrenzen, die auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung zumindest dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte Feldflur ausweichen; auch für diese Arten liegt somit keine Betroffenheit vor. Aufgrund der geringen Habitatsignung der Flächen bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

### 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).

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Im TG 1 wird aufgrund der zulässigen und nutzungsbedingt notwendigen Versiegelung der künftige Anteil an Grünflächen der bebauten und versiegelten Fläche untergeordnet sein; um dennoch ein Mindestmaß an

Begrünung sicherstellen zu können, wurden Baumpflanzungen festgesetzt. Im TG 2 hingegen wird nutzungsbedingt der künftigen Versiegelungsgrad dem künftigen Anteil an Grün- sowie festgesetzten Pflanzflächen deutlich untergeordnet.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden auf den Erweiterungsfächen neue Vegetationsstrukturen sichergestellt, wodurch sich der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt und die Habitataignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) insgesamt erhöhen wird.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Erweiterungsbereiche befinden sich im Außenbereich im Anschluss an das Sportgelände und sind dementsprechend im Wesentlichen von Sportflächen des SV Odelzhausen e.V. sowie von landwirtschaftlichen Flächen umgeben; auch das Schulzentrum der Gemeinde sowie ein Kindergartenstandort sind nur wenige Meter entfernt. Nördlich an das TG 1 sowie nördlich und östlich an das TG 2 anschließend sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden.

Auswirkungen:

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

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Die geplanten Nutzungen, einschl. der zugehörigen baulichen Anlagen, fügen sich in das umgebende Siedlungsgefüge ein. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen binden diese noch besser in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Ergebnis:

Da sich die Vorhaben in das nähere Umfeld einfügen, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Erweiterungsbereiche selbst verfügen über keine Naherholungsfunktion, befinden sich jedoch im Anschluss an das Sportgelände der Gemeinde Odelzhausen (SV Odelzhausen e.V.), welches Bedeutung für die Freizeitnutzung der Bevölkerung hat.

Auswirkungen:

Infolge der Planung entsteht kein Verlust an Freizeitnutzung. Mit Realisierung der Sporthalle und des Sport- und Freizeitgeländes zur Ausübung unterschiedlicher Aktivitäten und mit einem gastronomischen Angebot kann zum einen das Sportangebot erweitert und damit die Freizeitnutzung gestärkt und aufgewertet werden. Zudem kann die Sporthalle bei Bedarf auch für den Schulsport des fußläufig gut erreichbaren Schulzentrums in Anspruch genommen werden.

Ergebnis:

Da infolge der Planung eine Verbesserung der Freizeit- und Erholungseignung entsteht, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

## 2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Von den Erweiterungsflächen gehen ausschließlich Emissionen von der Landwirtschaft (landwirtschaftlichen Maschinen) aus. Immissionen, die auf die Erweiterungsflächen einwirken, gehen vorwiegend von den benachbarten Sportflächen des Sportgeländes (u.a. Fußball- und Tennisplätze, Bikepark) und der angrenzenden Landwirtschaft aus.

Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Bedingt durch die Überplanung der Flächen wird sich die Emissionslage verändern. Die zulässigen Vorhaben verursachen Sport- und Freizeitlärm sowie Verkehrslärm infolge des Quell-/Zielverkehrs. Insbesondere im TG 2 ist zum Tagzeitraum mit Lärmaufkommen im Sinne von Freizeitlärm zu rechnen. Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (Wohnbebauung) sowie der beabsichtigten Nutzung der Flächen im Tagzeitraum, kann sichergestellt werden, dass die geplanten Nutzungen hinsichtlich ihres Lärmverhaltens mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Der zusätzlich entstehende Mehrverkehr ist gering und vermischt sich zudem mit dem übrigen Verkehr auf den bestehenden Straßen, sodass hierdurch keine relevanten Lärmemissionen entstehen.

Ergebnis:

Da der Sport- und Freizeitlärm insbesondere im Tagzeitraum stattfindet, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen - Lärm) 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:* Durch die zulässigen Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand 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:* Eine unzumutbare Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist nicht gegeben.
- *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 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 Lärmemissionen aus den bestehenden und den geplanten Sport- und Freizeitnutzungen. Aufgrund der Entfernung zu den schützenswerten Immissionsorten, sind nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen infolge evtl. kumulierter Emissionen nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass kurzfristig der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, die die gemeindliche Planungsabsicht in diesem Bereich bereits seit langer Zeit mit Gemeinbedarfs und Sport- und Freizeitnutzungen vorsieht, wäre zu gegebener Zeit mit einer Umnutzung der Flächen zu rechnen.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Odelzhausen aber die Möglichkeit, das bestehende Sport- und Freizeitangebot zu erweitern und die Qualität des Wohnstandortes Odelzhausen zu verbessern.



Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

- TG 1: Versiegelung im Erweiterungsbereich GRZ 0,6  
 d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) Eingriffstyp A
- TG 2: Versiegelung im Erweiterungsbereich GR 500 m<sup>2</sup> + 30 % Versiegelung  
 d.h. niedriger Versiegelungsgrad (GRZ ≤ 0,35) Eingriffstyp B
- TG 3: Versiegelung im Änderungsfläche unverändert

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

- TG 1: Für die zu überplanenden Ackerflächen, wird das Feld A I (Gebiete geringer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 zu Grunde gelegt. Aufgrund von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der obere Kompensationsfaktor um 0,1 reduziert.
- TG 2: Für die zu überplanenden Ackerflächen, wird das Feld B I (Gebiete geringer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 zu Grunde gelegt. Aufgrund von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der untere Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.
- TG 3: Der Änderungsbereich stellt sich bereits als Bikepark dar. Für den Bikepark wurde der Ausgleichflächenbedarf bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“ ermittelt und vom gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 281/1 der Gmkg. Ebertshausen abgebucht (dieser betrug 4.642 m<sup>2</sup>). Aufgrund der im Rahmen der Ausführungsplanung abweichenden Abgrenzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen, die 727 m<sup>2</sup> größer ist als ursprünglich festgesetzt, wird ein zusätzlicher natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich; bzgl. dem artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf wird auf die Begründung verwiesen (s. C – Begründung, Pkt. 6.3).  
 Aufgrund der ursprünglichen Einstufung des Änderungsbereichs vor der vorgenommenen Überplanung mit einem Bikepark „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie III“ und der Einstufung des Änderungsbereichs entsprechend der Planung mit einer niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (GRZ ≤ 0,35 = Eingriffstyp B) wurde für die zu überplanende Fläche im TG 3 Feld B III angewendet und der Kompensationsfaktor von 1,0 (Unterer Wert) herangezogen. Dieser Kompensationsfaktor wird auch für den Ausgleich erforderlich, der durch Vergrößerung der Fläche für Sport- und Spielanlagen erforderliche wird, herangezogen.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A TG 1: Gemeinbedarf auf Ackerflächen	4.347 m <sup>2</sup>	0,5	2.173,5 m <sup>2</sup>
Kategorie I, Eingriffstyp B TG 2: Sonstiges Sondergebiet auf Ackerflächen	10.291 m <sup>2</sup>	0,2	2.058,2 m <sup>2</sup>
Kategorie III, Eingriffstyp B TG 3: Fläche für Sport- und Spielanlagen auf ursprünglich naturnaher Fläche mit Gehölz Strukturen	727 m <sup>2</sup>	1,0	727,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>4.958,7 m<sup>2</sup></b>
			<b>~ 4.960,0 m<sup>2</sup></b>

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 4.960 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Der Nachweis erfolgt durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach.

Tab. 4: Ökokontofläche Fl.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht

	<b>Faktische Flächengröße</b>	<b>AF</b>	<b>enbare Flächen-größe</b>
<b>Ökokontofläche: Ausgangsgrößen</b>	<b>18.042 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3</b>	<b>23.455 m<sup>2</sup></b>
<b>Abgebuchte Vorhaben:</b>			
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen - Östlich der BAB A8“ (Ausgleicherfordernis: 5.028 m <sup>2</sup> )	3.867 m <sup>2</sup>	1,3	5.028 m <sup>2</sup>
Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenweg“ (Ausgleicherfordernis: 113 m <sup>2</sup> )	87 m <sup>2</sup>	1,3	113 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ (Ausgleicherfordernis: 1.416 m <sup>2</sup> )	1.089 m <sup>2</sup>	1,3	1.416 m <sup>2</sup>
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - Östlich der BAB A8“ (Ausgleicherfordernis: 6.410 m <sup>2</sup> )	4.931 m <sup>2</sup>	1,3	6.410 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“, 4. Änderung u. Erweiterung (Ausgleicherfordernis: 4.961 m <sup>2</sup> )	3.815 m <sup>2</sup>	1,3	4.960 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche: Nach Abbuchung noch verfügbar</b>	<b>4.251 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3</b>	<b>5.526 m<sup>2</sup></b>

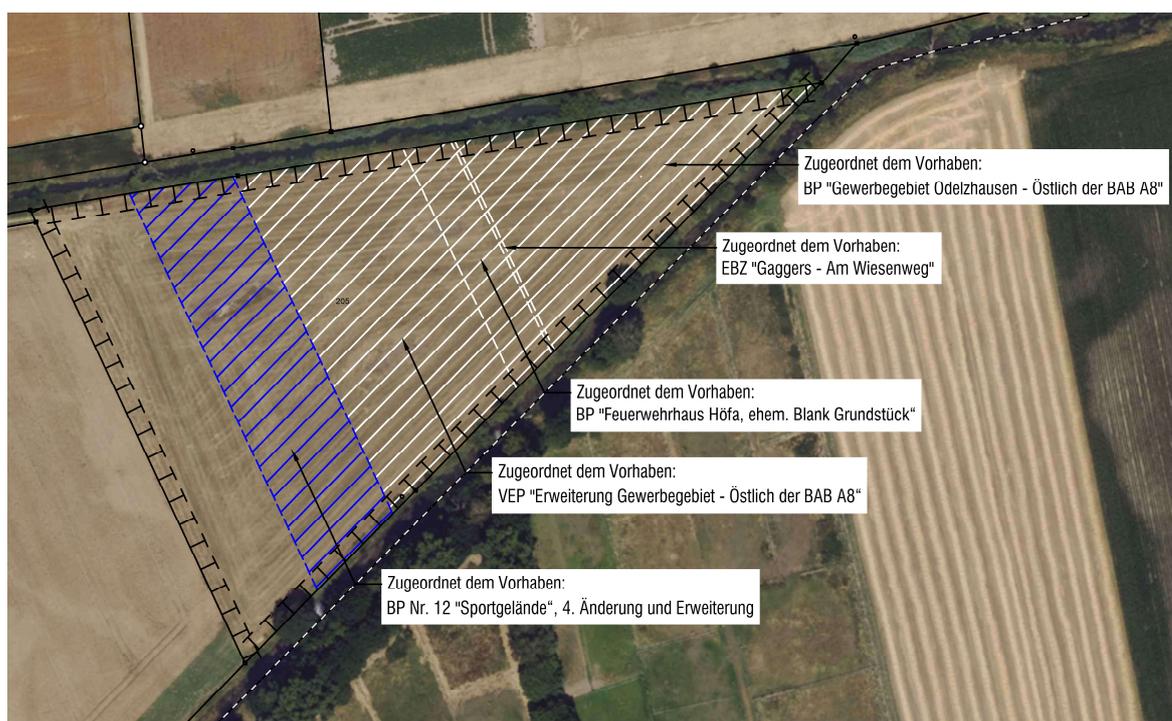


Abb. 8: Ökokontofläche Fl.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht, o.M  
 (Digitales Orthophoto: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Nach erfolgter Abbuchung verbleibt auf der Ökokontofläche noch eine anrechenbares Ökokonto von 5.526 m<sup>2</sup>, das sich auf eine faktische Flächengröße von 4.251 m<sup>2</sup> die für andere Vorhaben in Anspruch genommen werden können.

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

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Da die Planung als aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt betrachtet werden kann, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht. Die Vorhaben sind an den geplanten Standorten sinnvoll und nachvollziehbar, da sie einerseits an bereits vorhandene gleichartige Siedlungsstrukturen anknüpfen und diese konsequent fortführen und andererseits eine Attraktivierung des Sport- und Freizeitangebotes darstellen.

## 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 Maßnahmen. Nach einer Dauer von max. drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung 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 Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans München (RP 14),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

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

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der 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. 5: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden	gering	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Fläche	gering	Mensch (Immissionen)	gering
Wasser	gering	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering		

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.