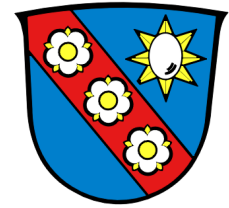

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Gartenfeld Ackerland“

Gmkg. Höfa

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB BauGB

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

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 25.01.2021

Projektnummer: 20063

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Änderung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.	Ziel der Planung /Planungskonzept	6
6.	Begründung der Festsetzungen.....	7
7.	Immissionsschutz	9
8.	Energie.....	11
9.	Ver- und Entsorgung	12
10.	Flächenstatistik	12

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ ist die Planungsabsicht der Gemeinde innerhalb des bereits bebauten Wohngebietes aus den 1960er Jahren, mit z.T. sehr großen Grundstücken, im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soweit wie möglich, zu minimieren. Mit dem Vorhaben werden auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung erfüllt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen, sollen im Zuge der 2. Änderung die sehr restriktiven rechtskräftigen Festsetzungen in einem für das Baugebiet und das bauliche Umfeld verträglichen Rahmen flexibilisiert werden, da diese den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen (insb. Niedrigenergie- und Nullenergiehäuser) nicht gerecht werden und daher einer baulichen Nachverdichtung entgegenstehen.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben, ist die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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 dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 10.330 m² (rd. 1,03 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt 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 Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasste eine Fläche von 10.330 m² (rd. 1,03 ha).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 89/3, 261/1, 261/2, 261/3, 261/4, 261/5, 261/6, 261/7, 261/8, 261/9, 261/10, 261/12, die der Gemarkung Höfa (Gemeinde Odelzhausen) angehören.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das bereits vollständig bebaute Baugebiet liegt unmittelbar östlich der Augsburger Straße im Ortsteil Höfa, der sich nordwestlich des Hauptortes Odelzhausen befindet. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich

- im Norden und Osten das Baugebiet „Höfa Nord“, das derzeit bebaut wird,
- im Süden Bestandsbebauung, die neben Wohnen auch eine Kelterei (Kräuterweg 3) beinhaltet, und
- im Westen, westlich der Augsburger Straße, befinden sich ein Busunternehmen sowie Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland).



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 06.05.2018) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist gegenüber der westlich verlaufenden Augsburgener Straße höher gelegen und weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Da es sich beim Plangebiet um ein bereits vollständig bebautes Baugebiet aus den 1960er Jahren handelt, haben sich in den privaten Gartenflächen zahlreiche Gehölzstrukturen entwickelt. Darunter Bäume wie Fichten, Kiefern, Lärchen, Birken, Obstbäume etc. sowie Strauch-/Hecken unterschiedlichen Alter und Ausprägung, die insb. Vögeln und Insekten, ggf. auch Fledermäusen, als Lebensraum dienen.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende 2. Änderung ist somit aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

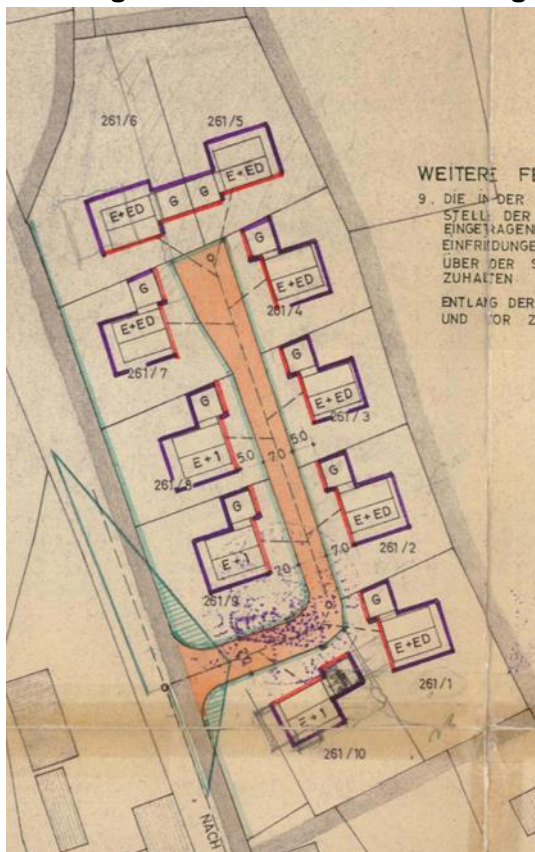


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gartenfeld Ackerland“

Die 2. Änderung umfasst vollständig den mit Bekanntmachung vom 30.01.1964 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Gartenfeld Ackerland“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zwei geschossigen Bauweise und sehr engen überbaubaren Grundstücksflächen (mit Baulinien zum Straßenraum), die auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgerichtet ist, fest. Wie man anhand des Luftbildes (Abb. 1) sehen kann, weicht die Bestandsbebauung bereits anteilig deutlich von den überbaubaren Grundstücksflächen ab.

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes voll inhaltlich (sowohl planzeichnerisch als auch textlich).

Das Plangebiet der 2. Änderung grenzen zudem im Norden und Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höfa Nord“ an. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu-

gleich auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“, die die nördlich der Bestandsbebauung angrenzenden öffentlich Flächen (Grünfläche mit Fuß- und Radweg) beinhaltet, erfolgt. Es findet keine Überschneidung der beiden Bebauungspläne statt, sodass die 1. Änderung von der vorliegende 2. Änderung unberührt bleibt und damit unverändert fort gilt.

Zudem erfolgt im Zuge der 2. Änderung die Teilaufhebung des in den rechtskräftigen Bebauungsplan miteinbezogenen rd. 28 m² große Teilfläche der südlich an das Baugebiet angrenzenden Fl.Nr. 2 der Gmkg. Höfa. Da auf dieser Teilfläche keine eigenständige Bebauung möglich ist bzw. sein wird, ist eine Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes auf dieser Teilfläche nicht sinnhaft.

5. ZIEL DER PLANUNG /PLANUNGSKONZEPT

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im bereits bebauten Innenbereich des Ortsteils Höfa eine der Bestandsbebauung angemessene und ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit steht die vorliegende 2. Änderung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da mit der innerörtlichen Nachverdichtung einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird und die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und ggf. landwirtschaftlich genutzten Flächen minimiert wird.

Ziele der Planung sind:

- Maßvolle Nachverdichtung (sowohl in der Fläche als auch in der Höhe) durch Flexibilisierung der Festsetzungen, u.a. durch Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen und Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss.
- Stärkung des Wohnstandortes Odelzhausen durch Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen in räumlicher Nähe zur Ortsmitte.
- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung und Schaffung einer gebietsverträglichen (Wohn-)Nutzung durch
 - o an die Umgebungsbebauung orientierte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen sowie
 - o eine optimierte Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs mit Rücksichtnahme auf die Immissionssituation durch Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche „Am Gartenfeld“ und anteilige Verpflichtung zum Bau einer von der „Augsburger Straße“ erschlossenen Tiefgarage bei Realisierung von Mehrfamilienhäusern (womit bei diesem Gebäudetyp zugleich oberirdische Bewohnerstellplätze vermieden werden sollen).
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden / Nutzung von Flächen im Innenbereich vor Zersiedelung der Landschaft im Außenbereich

Als erste Nachverdichtungsmaßnahme ist es beabsichtigt das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 261/8 durch einen dreigeschossigen Neubau, bei dem sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet, zu ersetzen. Der Neubau soll insg. sechs Wohnungen bereitstellen. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt in einer Tiefgarage, die direkt von der „Augsburger Straße“ angefahren wird. Dies ist möglich, da die

Ortsdurchfahrtsgrenze an den nördlichen Kreisverkehr verschoben wurde und somit das gesamte Plangebiet im Erschließungsbereich liegt.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert bestehen. Festgesetzt wird somit auch künftig ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden und der Versorgung des Gebietes dienenden Länden sowie ausnahmsweise auch von nicht störenden Handwerks- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl an Vollgeschossen sowie die Wand- und Gesamthöhe.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Zuge der 2. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt; dies entspricht der Obergrenze gemäß BauNVO. Zur Förderung einer Nachverdichtung, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird im gesamten Plangebiet die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugelassen. Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zu überschreiten. Dies dient insb. den Grundstücken im WA 2 auf denen der Bau von Tiefgaragen bei Realisierung von Mehrfamilienhäusern zwingend vorgeschrieben wird. Im WA 1 gilt diese Überschreitung ebenfalls, sofern eine Tiefgarage gebaut wird. Anders als im WA 2 besteht im WA 1 aber keine Pflicht zum Bau einer Tiefgarage bei Realisierung von Mehrfamilienhäusern; d.h. im WA 1 kann der erforderliche Stellplatznachweis von Mehrfamilienhäusern auch oberirdisch erfolgen, sofern die GRZ von 0,4 zzgl. einer 50%-igen Überschreitung eingehalten werden kann.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird zudem die Anzahl der Vollgeschosse von bisher I+D und II auf künftig III (II+D) erhöht. Es werden künftig somit maximal drei Vollgeschosse zugelassen, jedoch mit der Maßgabe, dass sich das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss befinden oder als Staffelgeschoss ausgebaut werden muss. Zudem werden die Wand- und Gesamthöhe, die bisher nicht definiert waren, mit max. 7,5 m und max. 9,5 m festgesetzt. Mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Haus-Nr. 4 auf Fl.Nr. 261/5, das eine Gesamthöhe von 11,4 aufweist, weisen alle übrigen Bestandsgebäude eine niedrigere Wand- und Gesamthöhe auf als mit der 2. Änderung festgesetzt werden. Mit der festgesetzten Höhenbegrenzung soll primär eine für die Umgebungsbebauung verträgliche Nachverdichtung, die sich an den Zulässigkeiten des angrenzenden Baugebietes „Höfa Nord“ orientiert, ermöglicht werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden und auch künftig beabsichtigten Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben der Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 6 Wohnungen werden auch Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen.

Um bei einer Nachverdichtung, trotz der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, keinen übermäßigen Mehrverkehr im Baugebiet zu generieren, wurde festgesetzt, dass im WA 2 ab der vierten Wohneinheit zwingend eine Tiefgarage, die unmittelbar von der „Augsburger Straße“ anfahrbar sein muss, zu realisieren ist. Eine Ausnahmeregelung bzgl. der Anfahrbarkeit der Tiefgaragen wurde für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 261/1 und 261/6 getroffen, die zur Anwendung kommt, sofern eine unmittelbare Erschließung von der „Augsburger Straße“ aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit) nicht möglich sein sollte. Besucherstellplätze, die auf 10% des erforderlichen Stellplatznachweises begrenzt wurden, dürfen auch oberirdisch errichtet und über die Straße „Am Gartenfeld“ erschlossen werden.

Um die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die bisher sehr enggefassten Baugrenzen und Baulinien, von denen bereits im Bestand stark abgewichen wird, durch großflächige Baugrenzen ersetzt. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen Stellplätze und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu errichten. Da die regulären Abstandsflächen gemäß BayBO auch künftig einzuhalten sind, kann trotz Nachverdichtung ein ausreichender Abstand zwischen den Neubauten und den Nachbargrundstücken sichergestellt und damit der Brandschutz, die Belichtung und Belüftung sowie der soziale Wohnfrieden garantiert werden.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die bisher sehr restriktiven Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung werden flexibilisiert. Anlehnend an die Bestandbebauung im Plangebiet sowie dessen räumlichen Umfeld werden bei Hauptgebäuden, die ohne Staffelgeschoss ausgeführt werden, ausschließlich mittel- bis steilgeneigte Sattel- und Walmdächer zwischen 18° und 52° zugelassen. Bei Hauptgebäuden, die mit Staffelgeschoss ausgeführt werden, werden hingegen ausschließlich Flachdächer mit bis zu 5° zugelassen. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstigen Nebengebäude können sowohl als Sattel-, Walm- oder Flachdach ausgebildet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, um trotz zahlreichen Flexibilisierungen eine Integration der Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können. Aus selbigem Grund werden für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen und für die Dacheindeckung zudem ein Farbspektrum vorgegeben. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird aber auch eine Dachbegrünung zugelassen.

Zudem werden die Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen dahingehend flexibilisiert, dass künftig nur noch Vorgaben zur Höhe der an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen gemacht werden; zu den übrigen Grundstücksseiten richtet sich die Zulässigkeit künftig nach der BayBO.

6.5 Grünordnung / Artenschutz / Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung um ein bereits bebautes innerörtliches Wohngebiet mit umfassenden Gehölzbestand handelt, wurden keine Neupflanzungen festgesetzt.

Allerdings wurde festgesetzt, dass für die im Zuge von Nachverdichtungsvorhaben notwendige Rodung von Laub- und Obstbäumen mit einem StU ab 30 cm eine artengleiche Ersatzpflanzung zu erfolgen hat; gleiches gilt für die Schwarzkiefer auf Fl.Nr. 261/6.

Damit kann die bestehende grünordnerische Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Siedlungsstruktur und der damit einhergehende Lebensraumverlust insb. für Vögel, Insekten und ggf. auch für Fledermäuse wiederhergestellt werden.

Um das Tötungs- und Schädigungsverbot nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Baumfällungen lediglich im Winterhalbjahr, d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit, zu erfolgen haben. Zudem wird festgesetzt, dass vor der Rodung von Bäumen mit einem StU ab 30 cm (hiervon ausgenommen sind Fichten) ein Vogel-/Fledermausexperten hinzuzuziehen ist, der diese auf potenzielle Quartiere überprüft. Sollten potenzielle Quartiere vorgefunden werden, sind diese durch das Anbringen von Nist-/Fledermauskästen (die Anzahl ist vom Vogel-/Fledermausexperten zu benennen) zu ersetzen. Sollten die vorgefundenen Quartiere noch bewohnt sein, sind die Rodungszeiträume vom Vogel-/Fledermausexperten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen.

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Stellplätze und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen.

7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt östlich der St 2051 (Augsburger Straße), die nach der SVZ 2015 eine DTV von 1.639 KFZ (1.203 LV und 436 SV) aufweist, sodass auf das Plangebiet bedingt durch den Straßenverkehr Lärmimmissionen einwirken.

Damit liegen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ dieselben Rahmenbedingungen zu Grunde wie dem ca. 100 m südlich gelegenen Bebauungsplan „Höfa – Südlich der Straßfeldstraße“, der mit Bekanntmachung vom 22.01.2020 rechtskräftig wurde. Aus diesem Grund wurden hinsichtlich der immissionschutzfachlichen Betrachtung des Verkehrslärms der St 2051 die überschlägigen Berechnungen sowie die darauf beruhenden textlichen Festsetzungen des Landratsamtes Dachau, die der Gemeinde mit Schreiben vom 23.07.2019 zum o.g. Bebauungsplan mitgeteilt wurden, bei der vorliegenden 2. Änderung zugrunde gelegt.

Auszug der Begründung zum Bebauungsplan „Höfa – Südlich der Straßfeldstraße“:

„Das Plangebiet liegt westlich der St 2051 (Augsburger Straße), die nach der SVZ 2015 eine DTV von 1.639 KFZ (1.203 LV und 436 SV) aufweist, sodass auf das Plangebiet bedingt durch den Straßenverkehr Lärmimmissionen einwirken.

Nach überschlägigen Berechnungen ergeben sich durch den einwirkenden Verkehrslärm Pegel von 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts an den zugewandten Fassaden.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird (ohne Abschirmungen) auch nach 50 m noch nicht erreicht. An den zur Staatsstraße St 2051 zugewandten Fassaden betragen die Überschreitungen

somit bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts und überschreiten sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts um bis zu 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts damit erheblich.

Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der o.g. Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte – wie in diesem Fall zutreffend – ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Im Plangebiet wird erst nach mehr als 65 m zur St 2051 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen) erreicht. Im gesamten Plangebiet sollten daher zur Nachtzeit Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer ergriffen werden soweit eine Wohnraumorientierung bzw. ein Fenster zur Belüftung des Raumes an einer der Straße abgewandten Seite nicht möglich ist.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ein baulicher Schallschutz (wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc.) bei einer Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts zu fordern, soweit eine Wohnraumorientierung bzw. ein Fenster zur Belüftung des Raumes an einer nicht der Straße zugewandten Seite nicht möglich ist.

Da bei der Planung eines Wohngebietes jedoch nicht nur gesunde Wohnverhältnisse, sondern auch die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sichergestellt werden sollen, wird dringend empfohlen auch bei Überschreitung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete nachts von 49 dB(A) baulichen Schallschutz festzusetzen, soweit eine Wohnraumorientierung nicht möglich ist.

Um sicherstellen zu können, dass im Plangebiet hinsichtlich des Straßenlärms keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes [...] entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei der Neuschaffung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen zur Anwendung kommen.“

7.2 Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere relevante Gewerbebetriebe:

- Fl.Nr. 1/2: Aufgrund fehlender Auflagen im Bescheid, hat das Busunternehmen auf Fl.Nr. 1/2 gegenüber der östlichen Wohnbebauung „Gartenfeld Ackerland“ die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Es sind somit keine relevanten Gewerbelärmimmissionen durch den genehmigten Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1/2 zu erwarten.
- Fl.Nr. 1: Auf Grund der Auflagen im Genehmigungsbescheid sind durch den Betrieb der Werkstatt bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 selbst die Werte der TA Lärm für ein Mischgebiet zur Tagzeit um 5 dB(A) zu unterschreiten (entspricht Wert für ein allgemeines Wohngebiet); diese sind somit auch im allgemeinen Wohngebiet „Gartenfeld Ackerland“ einzuhalten. Es sind somit keine relevanten Gewerbelärmimmissionen durch den genehmigten Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1 zu erwarten.
- Fl.Nr. 262: Der Betrieb wird durch Auflagen im letzten Genehmigungsbescheid aus dem Jahr 2002 bereits in seinem Lärmemissionsverhalten in Richtung der Wohnbebauung im Osten (Fl.Nr. 262/1) und im Westen (Fl.Nr. 2 und 2/1) eingeschränkt. An den Wohngebäuden auf diesen drei Grundstücken sind durch den Betrieb bereits

die Werte der TA Lärm für ein Mischgebiet zur Tagzeit um mindestens 3 dB(A) zu unterschreiten. Bereits für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 262/2 wurden keine einschränkende Auflage vorgegeben, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass bereits an diesem Gebäude aufgrund der größeren Entfernung zumindest die o.g. Unterschreitung des MI-Wertes um 3 dB (A) eingehalten wird. Aufgrund dessen sowie der Entfernung der festgesetzten Baugrenze zur Kältereiserei und der abschirmenden Wirkung des Wohnhauses Nr. 5 auf Fl.Nr. 262 ist davon auszugehen, dass im Plangebiet auch trotz der Möglichkeit einer Nachverdichtung Richtung Süden keine relevanten Gewerbelärmimmissionen durch den genehmigten Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 262 zu erwarten sind.

Da keine weiteren relevanten bzw. unzumutbaren Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die 2. Änderung die Gewerbebetriebe in ihrem Lärmemissionsverhalten nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

7.3 Betriebsbereich

Im Umkreis vom 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. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

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

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen, der ebenfalls einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, ist hingegen nur im nördlichen Plangebiet möglich, im südlichen Plangebiet ist der Einsatz hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des bereits bebauten Plangebietes ist sichergestellt.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser soll auch künftig nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung, kann aber auch den gemeindlichen Regenwasserkanal, an den die Grundstücke bereits angeschlossen sind, eingeleitet werden. Seitens der Gemeinde ist es mittelfristig beabsichtigt, den bestehenden Regenwasserkanal, im Zuge eines Ausbaus der Verkehrsfläche „Am Gartenfeld“ zu erneuern.

Im Zuge der Nachverdichtung wird jedoch eine unterirdische Verlegung der auf den Dachflächen angerachteten Niederspannleitungen erforderlich werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	10.330 m²
▪ Allgemeines Wohngebiet	9.210 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>7.288 m²</i>
▪ Straßenverkehrsfläche	1.120 m²