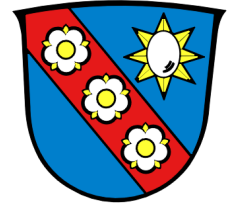

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ Gmkg. Höfa

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 16.01.2023 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 15.05.2023

Projektnummer: 22046

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.	Ziel der Planung / Planungskonzept	7
6.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Energie.....	10
9.	Ver- und Entsorgung	11
10.	Flächenstatistik	12
D)	UMWELTBERICHT	13
1.	Grundlagen	13
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	20
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen	21
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6.	Monitoring	23
7.	Beschreibung der Methodik	24
8.	Zusammenfassung	24

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Um die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Höfa weiterhin gewährleisten zu können, steht die Beschaffung eines neuen Feuerwehrfahrzeugs (Mittleres Löschfahrzeug, MLF) an. Aufgrund der Abmessungen würde das neue Fahrzeug nicht ohne bauliche Veränderungen in das bestehende Feuerwehrhaus an der „Peter und Paul Straße“ in Miegersbach einfahren können. Bauliche Veränderungen, die eine Einfahrt des neuen Fahrzeuges in das bestehende Feuerwehrhaus ermöglichen würden, könnten auch nicht das Problem lösen, dass die Anforderungen an den Stellplatz für ein Feuerwehrfahrzeug im bestehenden Gebäude nicht zu erfüllen sind. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Odelzhausen dazu entschieden ein neues Feuerwehrhaus in Miegersbach zu errichten, welches alle geltenden Anforderungen an ein modernes Feuerwehrhaus erfüllt.

Im Zuge der Planung soll das neue Feuerwehrhaus neben einem geeigneten Stellplatz für das neu zu beschaffende Löschfahrzeug auch ausreichend Raum bereitstellen, um z.B. einen Materialanhänger, Verkehrssicherungsanhänger oder einen zukünftig erforderlichen Stromerzeuger unterstellen zu können. Für den Fall, dass im Rahmen einer langfristigen Planung weitere Fahrzeuge benötigt werden sollten, ist im Bebauungsplan auch eine Erweiterungs-/Anbaumöglichkeit vorzusehen. Auch werden die weiteren in einem Feuerwehrhaus notwendigen Räumlichkeiten (z.B. Umkleiden, Sanitäranlagen, Werkstatt, Materiallager etc.) vorgesehen. Zudem besteht die Anforderlichkeit das Grundstück zu überplanen, dass auch Übungen auf dem Betriebsgelände durchgeführt werden können.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; dies ist vorliegend der Fall, da sich die zu überplanende Fläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet. Bereits in der Sitzung vom 28.03.2022 hat die Gemeinde den hierfür erforderlichen Aufstellungsbeschluss gefasst

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 4.282 m² (rd. 0,43 ha) große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasste vollständig die Fl.Nrn. 507/9 und 507/51 sowie eine Teilfläche der Fl.Nrn. 507/52 und 507/3 (Straße „Am Katzenberg“) der Gemarkung Höfa, der Gemeinde Odelzhausen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt südlich von Miegersbach und nördlich der Bundesautobahn A8, unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße zwischen Miegersbach und Höfa.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Im Westen grenzt zudem eine kartierte Biotopfläche (die einen **unbenutzten** Bolzplatz umrahmt) und im Nordosten ein ehemaliger Aussiedlerhof, der aktuell nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird, an.

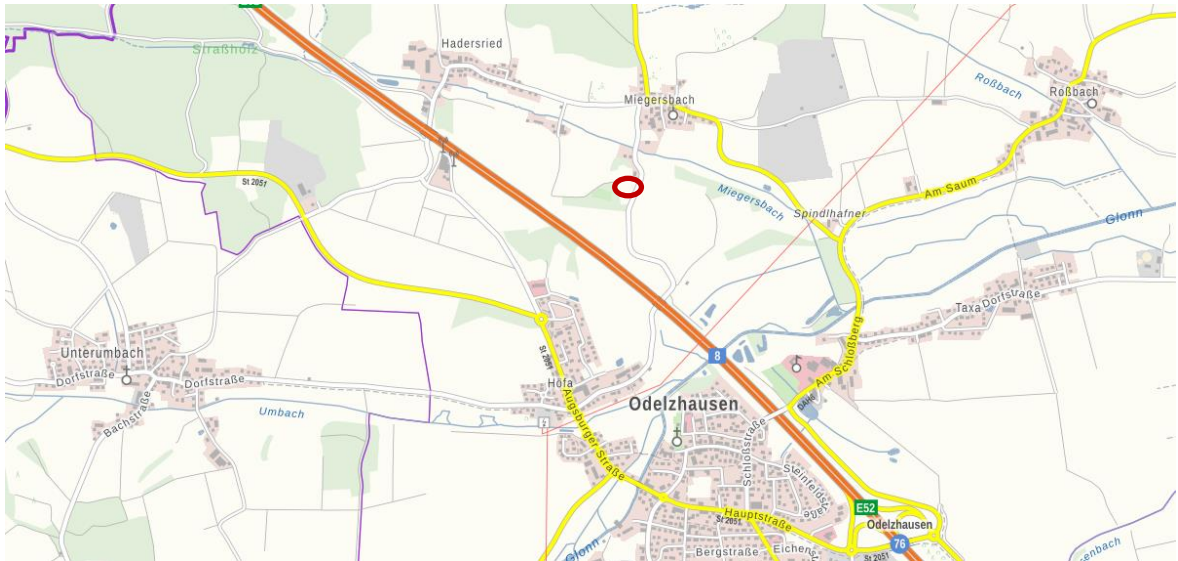


Abb. 1: Lage im Raum (Plangebiet: rot umrandet), o.M.
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

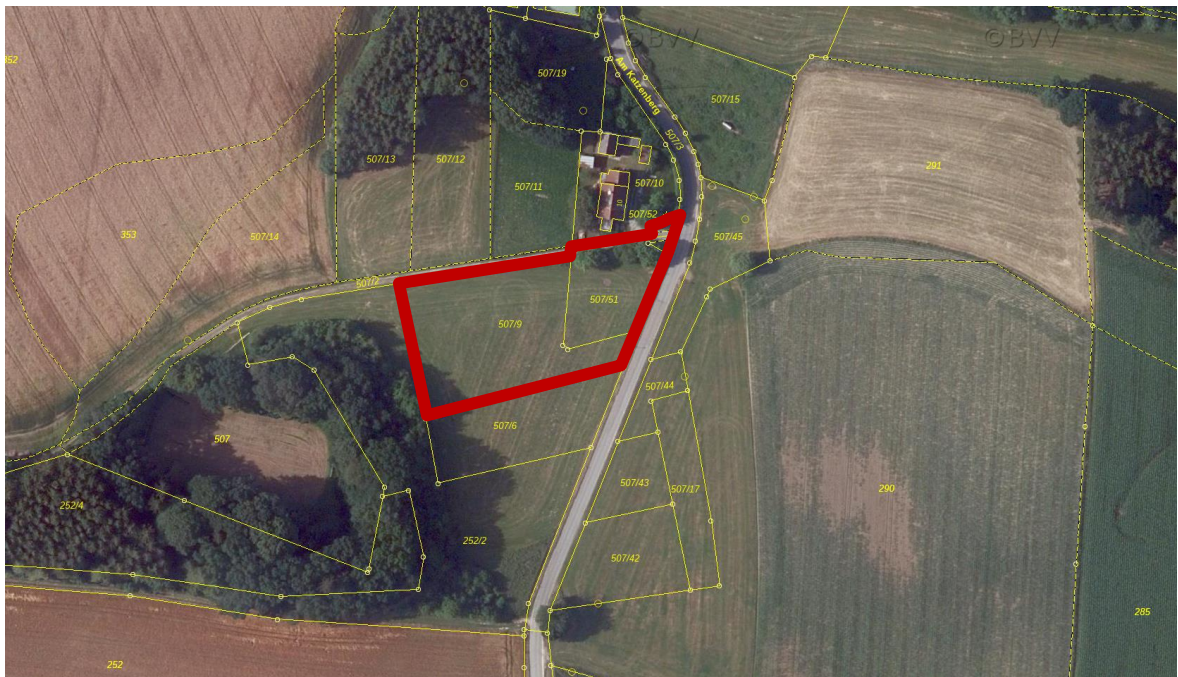


Abb. 2: Luftbild, Befliegungsdatum: 18.06.2022 (Plangebiet: rot umrandet), o.M.
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet; lediglich die nordöstliche Teilfläche (die als private Grünfläche festgesetzt ist) ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Natur- oder zum Artenschutz noch sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden.

2.3 Topografie und Bestandstrukturen im Plangebiet

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist von Süden nach Norden und von Westen nach Osten abfallend, dabei weist die zur Überbauung vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche ein West-Ost-Gefälle von ca. 3 - 4 m und ein Süd-Nord-Gefälle von ca. 1 m auf.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Status Quo um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die als Futterwiese mind. fünfmal jährlich gemäht wird. Im Nordosten befinden sich 4 Bäume.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2022 (Entwurf, laufendes Verf.)

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Die ca. 20 km entfernte Kreisstadt Dachau gilt laut LEP als Mittelzentrum. Die Metropole München liegt etwa 35 km südöstlich von Odelzhausen. In Bezug auf eine flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung sind bei der Ausweisung von neuen Bauflächen insb. demografische Faktoren zu berücksichtigen (vgl. 3.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind darüber hinaus die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wenn Potenziale der Innenentwicklung jedoch nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (vgl. 3.3 (G)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).

Die vorliegende Planung, die sich im Außenbereich befindet und lediglich an einen Aussiedlerhof anbindet, entspricht somit nicht vollumfänglich den o.g. landesplanerischen Zielen und Grundsätzen 3.2 und 3.3 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung / Vermeidung von Zersiedlung). Im vorliegenden Fall können die sich daraus ableitenden Bedenken unter Berücksichtigung der vorgesehenen konkreten Nutzung, die der Daseinsvorsorge dient, sowie im Kontext der bestehenden Bebauung zurückgestellt werden. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung somit grundsätzlich nicht entgegen.

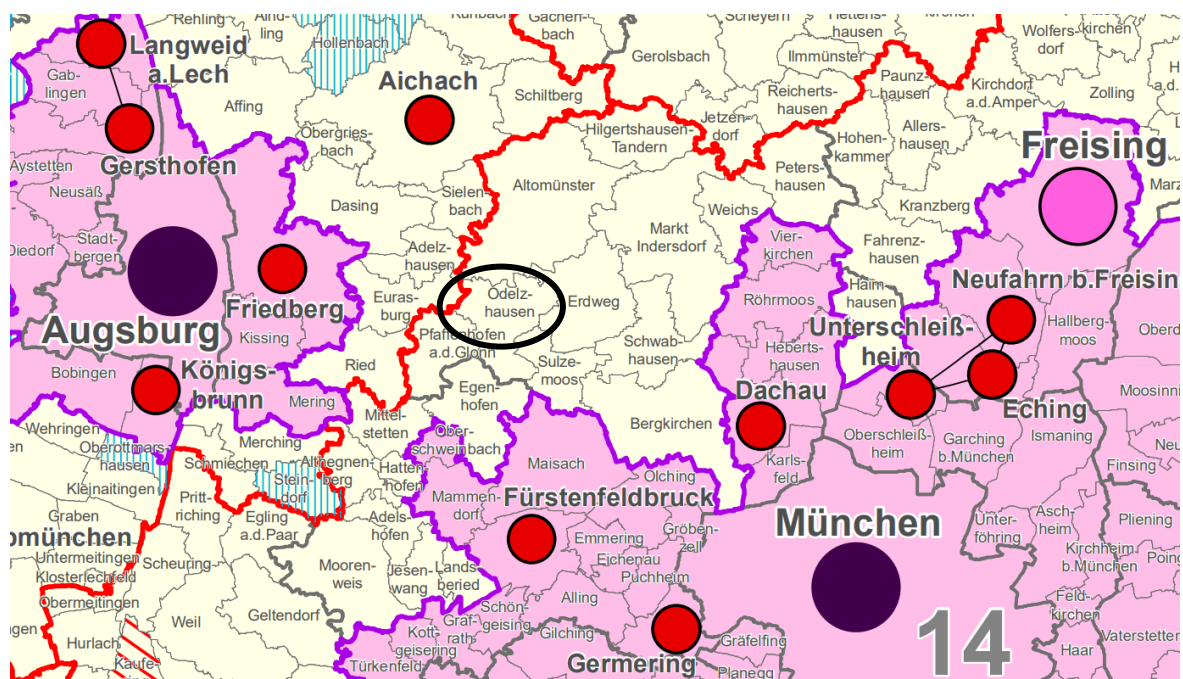


Abb. 3: Ausschnitt a.d. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022 - Entwurf)

Im Regionalplan der Region München (RP 14) ist Odelzhausen gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen (s. Karte 1: Raumstruktur). Zudem wird der Siedlungsschwerpunkt von Odelzhausen als Bereich definiert, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (vgl. B II G 2.1). Darüber hinaus liegt Odelzhausen an der Bundesautobahn A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. In der Region München ist eine organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II Z 2.2). In zentralen Orten und in Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3). Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, zu nutzen; eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

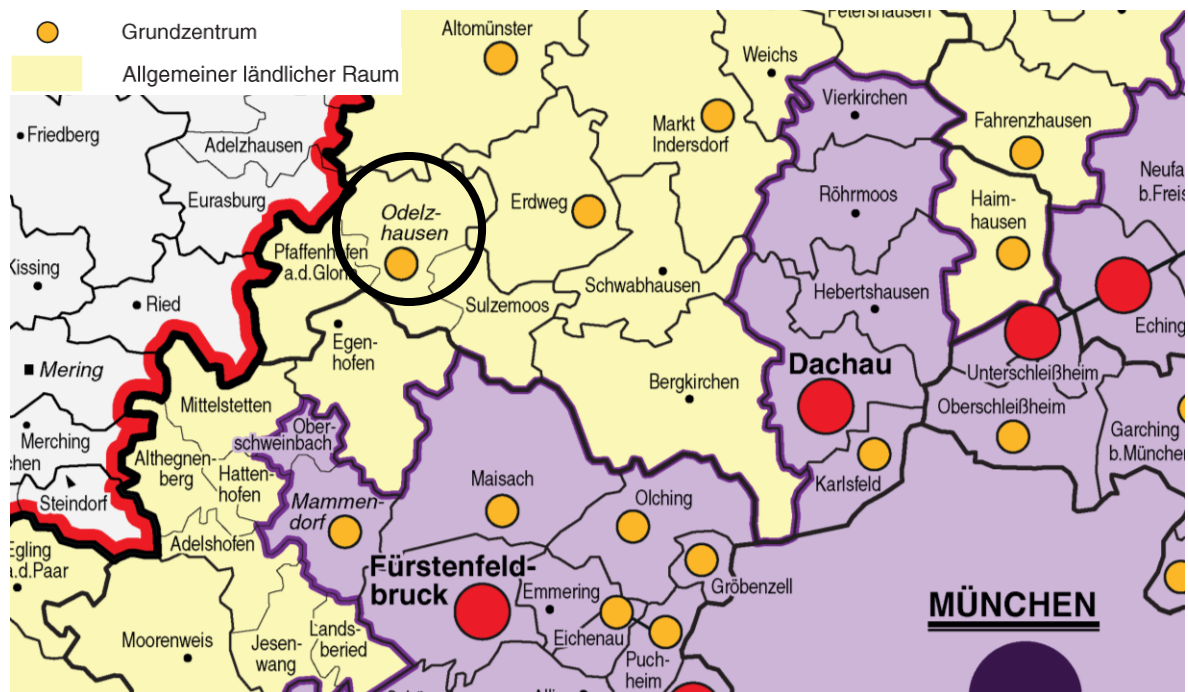


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region München (RP 14) – Karte 1 Raumstruktur

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche mit bestehenden Einzelgehölzen dar.



Abb. 5: Ausschnitt a.d. wirksamen Fortschreibung d. Flächennutzungsplanes, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan, der eine Gemeinbedarfsfläche und eine Grünfläche festsetzt, ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 16. Mal geändert wird.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an keine bestehenden bzw. rechtskräftige Bebauungspläne an.

5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Feuerwehrhauses im Gemeindegebiet Odelzhausen. Diese soll das bestehende Feuerwehrhaus an der „Peter und Paul Straße“ im Osten von Mieggersbach ersetzen, da das bestehende „Feuerwehrhaus“, bei dem es sich eher um eine Garage handelt, die heutigen Anforderungen an ein modernes Feuerwehrhaus nicht erfüllt.

Verkehrstechnisch soll das neue Feuerwehrhaus zunächst ausschließlich über die Ortsverbindungsstraße „Am Katzenberg“ erschlossen werden. Langfristig strebt die Gemeinde an das Plangebiet auch über eine zweite Erschließungsstraße auf kurzem Weg an die A8 anzubinden. Die Anbindung an die A8 könnte im Zuge der neugeplanten A8-Anschlussstelle, die zwischen den Ortteilen Hadersried und Miegersbach entstehen soll, hergestellt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswesen“ festgesetzt, und dient ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen die diesen Zweckbestimmungen entsprechen.

Geplant ist aktuell ein Feuerwehrhaus mit einer Fahrzeughalle für zwei Fahrzeuge, zudem wird eine Reservefläche für einen evtl.- benötigten Anbau für ein drittes Fahrzeug vorgehalten. Zudem werden weitere in einem Feuerwehrhaus benötigte Räumlichkeiten (Werkstatt, Sanitäreinrichtungen etc.) vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Die 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).

Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf 9 m beschränkt; wobei diese Maximalhöhe durch technische Anlagen und technisch untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) um bis zu 3 m überschritten werden darf.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wurde aufgrund der geplanten Bebauung die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um künftig erforderliche Baumaßnahmen (z.B. Erweiterung der Fahrzeughalle zur Unterstellung eines dritten Fahrzeugs) zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) etwas größer gefasst als das aktuell geplante Gebäude ist.

Mit Ausnahme von Stellplätzen sind sämtlichen bauliche Anlagen (neben dem Hauptbaukörper zählen hierzu auch Garagen, Carports i.S. des § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig; die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann.

Aktuell ist es angedacht das Feuerwehrhaus mit einem Satteldach auszuführen, da die Gebäudeplanung aber noch nicht final ist, wurde neben dem Satteldach auch das Pult- und Flachdach als Dachform zugelassen; Pult- und Satteldächer dürfen Dachneigungen zwischen 5 und 30° aufweisen. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Kleinklimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sind nur offenen Einfriedungen mit Bodenfreiheit zulässig. Aus selbigen Grund sind Stützmauern grundsätzlich nicht zulässig; lediglich im südwestlichen Plangebiet werden Stützmauern zugelassen, um den hier bestehenden Geländeunterschied auffangen zu können.

6.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen neben der Erhaltung der bestehenden Gehölze im Nordosten auch die Pflanzung neuer Gehölzstrukturen vor. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von mindestens drei Laubbäumen (zzgl. der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Bäume zur Begrünung der Stellplätze) soll, trotz des relativ geringen Platzangebotes auf der Gemeinbedarfsfläche, eine gewisse Begrünung erfolgen. Auf Eingrünungsflächen, die über die o.g. Baumpflanzungen hinausgehen, wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Im Westen grenzt bereits Gehölzbestand an, sodass ein zusätzlicher Pflanzstreifen keinen Beitrag zur Eingrünung leistet. Im Norden entlang des bestehenden Anwandwegs (Fl.Nr. 507/2) ist die Herstellung von Stellplätzen beabsichtigt, sodass hier die Pflanzmaßnahmen der Stellplatzsatzung greifen. Im Osten soll ein neuer landwirtschaftlicher Anwandweg angelegt werden, sodass die hier verbleibende Fläche zwischen geplantem Weg und Feuerwehrhaus nicht ausreicht um einen Pflanzstreifen anzulegen, da hier auch die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen erfolgt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze entfällt eine Eingrünung, da die südliche Grundstücksfläche als Betriebs-/Rangierflächen für die Feuerwehrfahrzeuge benötigt wird und das südlich angrenzende Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde ist, sodass darauf nicht zugegriffen werden kann. Da das Gelände Richtung Süden jedoch um mehrere Meter ansteigt und sich zudem nur Flächen der Landwirtschaft und in etwas weitere Entfernung die A8 anschließen, ist eine Eingrünung in südliche Richtung nicht zwingend geboten.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Im Plangebiet selbst sind gesunde Arbeitsverhältnisse anzunehmen, da die angrenzenden Nutzungen keine unverhältnismäßigen Emissionen verursachen; auch sind die

Lärmeinwirkungen der ca. 300 m entfernten A8 mischgebietsverträglich, sodass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Die vom Plangebiet künftig ausgehenden Emissionen können auch als verträglich erachtet werden, da sich der Siedlungsbereich von Miegersbach in einem ausreichend großen Abstand befindet. Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Aussiedlerhof, der als solcher nicht mehr genutzt wird; hier findet aktuell nur noch Wohnen statt. Da es sich um Wohnen im Außenbereich handelt, ist die Schutzkategorie eines Mischgebietes zugrunde zu legen. Grundsätzlich sollen am künftigen Feuerwehrstandort auch Übungen durchgeführt werden. Die Übungen werden jedoch ausschließlich im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und südlich des Feuerwehrgebäudes stattfinden, sodass unzumutbare Lärmemissionen ausgeschlossen werden können. Das Martinshorn wird entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften (TA Lärm, Nr. 7.1) nur im Einsatzfall, d.h. im Rahmen einer Notsituation, aktiviert (d.h. nicht während der Übungen). Der Betrieb des Feuerwehrhauses führt somit zu keinen dauerhaften bzw. relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen im Umfeld.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Belange der Feuerwehr und damit der öffentlichen Sicherheit und Ordnung eindeutig über die Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung gestellt werden. Die unmittelbaren Anwohner, die vorab über die Planung in Kenntnis gesetzt wurden, haben die Lärmbeeinträchtigungen durch Feuerwehreinsätze, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, hinzunehmen.

Störfallrecht

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

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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen geschehen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Beim baulichen Konzept können 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 erzielen

Solarenergie

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1165-1179 kW/m²) und der Sonnenscheindauer (1650-1699 h/Jahr) im Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Neubaus ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Neubauten Richtung Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und von Grundwasserwärmepumpen (GWWP) ist grundsätzlich ebenfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Darüber hinaus ist das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth Sachverständiger im Verfahren. (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des geplanten Feuerwehrhauses erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundsatz) kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) vorgesehen. Dazu ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen anzuwenden.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet zum einen durch die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und zum anderen, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen) vorgesehen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde das unbelastete Niederschlagswasser über eine Rückhaltemaßnahme auf dem Gemeinbedarfsgrundstück zwischen zu speichern und gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal in den Miegersbach einzuleiten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) zu beseitigen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das bereits vorhandene Leitungsnetz (s. Planzeichnung) sichergestellt werden; das Heranführen neuer **Niederspannungskabel** an das Plangebiet ist hierfür erforderlich. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen. **Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.**

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

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 25 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorzusehen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung kann über die Ortsverbindungsstraße „Am Katzenberg“ sichergestellt.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	4.282 m ²
▪ Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	2.482 m² <i>1.148 m²</i>
▪ Private Grünfläche	1.055 m²
▪ Landwirtschaftlicher Anwandweg	349 m²
▪ Öffentliche Straßenverkehrsfläche	396 m²

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 Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf einer bisher als **Intensivgrünland** genutzten Fläche Baurecht für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes in Miegersbach. Mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen die eingriffsbedingten Auswirkungen möglichst niedrig gehalten werden. Die verbliebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden über die naturschutzfachliche Ausgleichfläche kompensiert.

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

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

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

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

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Wie der Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) entnommen werden kann ist der Bebauungsplan derzeit nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt, sodass diese im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 16-Mal geändert wird.

Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass westlich an das Plangebiets das kartierte Biotop 7633-0095-001 „Hecke an ehemaliger Entnahmestelle“ angrenzt. Dabei handelt es sich um eine aus Eichen, Hainbuchen und Vogelkirsche bestehende Baumhecke am Böschungsrand einer ehemaligen Entnahmestelle, die heute als Fußballplatz

genutzt wird. Die Strauchschicht ist mäßig ausgebildet bzw. fehlt teilweise ganz (stellenweise Ablagerungen Kies, Holz). Im Westen schließt sich ein Fichtenforst an die Fläche an. Eine Betroffenheit des kartierten Biotops ist infolge der vorgesehenen Bebauung 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.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als **Intensivgrünland** genutzte Fläche mit untergeordnetem Gehölzbestand im Nordosten dar und hat somit keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftentstehung oder die Luftreinhaltung. Das Plangebiet 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 das Plangebiet anschließenden großflächigen Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung und die angrenzenden Biotop-/Waldstrukturen zur Frischluftentstehung bei. Aufgrund des nach Norden zum Bachlauf des Miegertsbach abfallenden Geländes wird das Plangebiet zwar von Kalt- und Frischluftströme durchströmt. Diese Ströme haben jedoch aufgrund des bestehenden Reliefs eher untergeordnete Bedeutung für das Siedlungsgebiet des Ortsteils Miegertsbach, da diese größtenteils im Talraum vom Miegertsbach 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 Umnutzung und zu erwartenden Versiegelung der Fläche ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung des Gebäudes, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der verwendeten Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern; aufgrund der kleinen Baumaßnahme sind die vorgenannten Veränderungen geringfügig. Für das Mesoklima ist die Baumaßnahme nicht relevant.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich von geringer Erheblichkeit.



Tab. 1: Bodenbewertung

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	63
Acker- / Grünlandzahl	57
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,25
BEWERTUNGSERGEBNIS	mittel

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden nutzungsbedingt verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Dies hat insb. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche den unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher-, Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge. Innerhalb der zu erhaltenden Grünfläche östlich der Gemeinbedarfsfläche können die natürlichen Bodenfunktionen jedoch auch künftig aufrechterhalten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche können sich die Bodenfunktionen nur anteilig wiedereinstellen. Zudem ist die Umsetzung des Feuerwehrstandortes aufgrund des von Südwesten nach Nordosten um mehrere Meter abfallenden Geländereiefs mit Erdbewegungen verbunden.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein mittlerer Versiegelungsgrad sowie Geländebewegungen zulässig sind, ist trotz Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als **Intensivgrünland** genutzt. Entsprechend der faktischen Nutzung ist das Plangebiet in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Auswirkungen:

Infolge der Planung wird eine Fläche von rd. 0,4 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; allerdings werden lediglich 2/3 dieser Fläche für die künftige Nutzung der Feuerwehr in Anspruch genommen und damit im größeren Umfang dauerhaft versiegelt werden. Die übrige Fläche wird als Feldweg und Grünfläche festgesetzt, sodass diese auch künftig

unversiegelt bleiben wird. Aufgrund der Absicht den Feuerwehrstandort an die künftige A8-Anschlussstelle anzubinden, zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die hier angestrebte Nutzung.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 140 m nördlich verlaufende Miegersbach

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

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstruktur der zu überplanenden Fläche ist derzeit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Der hydrogeologischen Karte kann allerdings entnommen werden, dass der Boden aufgrund seiner Beschaffenheit als Poren-Grundwasserleiter lediglich eine mäßigen bis mittleren Durchlässigkeit aufweist.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann im Rahmen der Gründungsmaßnahmen theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers im geringfügigen Ausmaß verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich auch künftig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden soll, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (wie z.B. Festsetzung einer Grünfläche; Nutzung versickerungsfähiger Belegen, Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich als **Intensivgrünland** mit untergeordneter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Allenfalls hat die Fläche geringfügige Bedeutung für Vogelarten der freien Feldflur. Da allerdings sowohl Gebäude als auch Gehölze, wie sie im Norden, Westen und Süden und vorzufinden sind, auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung 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 Habitategnung 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.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der zulässigen und nutzungsbedingt notwendigen Versiegelungsrate (GRZ 0,6) wird der zukünftige Anteil an Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen voraussichtlich relativ gering ausfallen. Um innerhalb der Gemeinbedarfsfläche dennoch ein Mindestmaß an Begrünung, die der festgesetzten Nutzung angemessen ist, sicherstellen zu können, wurden Baumpflanzungen festgesetzt. Zusammen mit dem Erhalt der Bestandsgehölze und der festgesetzten Grünfläche, die rd. 1/3 der zu überplanenden Fläche ausmacht, werden weitere Vegetationsstrukturen sichergestellt, sodass der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitategnung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) insgesamt erhöht wird.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes des Plangebiets und der grünordnerischen Festsetzungen kann insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, südwestlich des Siedlungsgebietes von Miegersbach, unmittelbar angrenzend an einen ehemaligen Aussiedlerhof. Aufgrund des bestehenden Geländereiefs und der bestehenden Gehölzstrukturen ist das Plangebiet aus der Ferne wenig einsehbar.

Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der Lage und der umgebenden Strukturen, die unverändert bestehen bleiben, ist das Planvorhaben bereits gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die zusätzlich festgesetzten Anpflanzungen schaffen langfristig einen zusätzlichen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet weist im Bestand keine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Vom Plangebiet gehen ausschließlich Emissionen von der Landwirtschaft (landwirtschaftlichen Maschinen) aus. Auf das Plangebiet wirken Immissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie von der ca. 300 m südlich verlaufenden A8 ein. Den Daten aus dem BayernAtlas kann entnommen werden, dass auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen einwirkt, die die Grenzwerte der 16. BImSchV, die es in einem Mischgebiet (als welches das im Außenbereich liegende Plangebiet einzustufen ist) einzuhalten gilt, unterschreiten.

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 Fläche mit einem Feuerwehrhaus wird sich die Emissionslage des Plangebiets ändern. Infolge der Durchführung von Übungen auf dem südlichen Betriebsgelände, kann im Tagzeitraum kurzfristiges Lärmaufkommen entstehen. Darüber hinaus kann im Alarmfall zu jeder Tag- und Nachtzeit ein kurzzeitiges Lärmaufkommen entstehen (z.B. durch Nutzung des Martinshorns, das allerdings gemäß den geltenden Rechtsvorschriften nur im Einsatzfall, d.h. in einer Notsituation, aktiviert wird). Der Betrieb des Feuerwehrhauses kann somit zu kurzzeitig auftretenden (d.h. keinen dauerhaften) Emissionen führen, die in Hinblick auf das Allgemeinwohl zu tolerieren sind. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind 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 das zulässige Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit den zulässigen Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* Durch das zulässige Vorhaben ist keine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete 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 nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Diese wurden (soweit beurteilungsrelevant) bereits bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter miterfasst. Durch die Planung sind nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die 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 natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

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

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

Da die Gemeinde aber dringend ein neues Feuerwehrhaus benötigt, würde bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung die geplante Maßnahme an einem anderen Standort realisiert werden müssten, der hinsichtlich der Auswirkung auf die Schutzgüter ggf. mit größeren Beeinträchtigungen verbunden wäre.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden / Fläche / Wasser:

- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes.
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Betriebsabläufe benötigte Grundstücksfläche als Grün-/Rasenfläche.
- Gestaltung der PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen.

Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Betriebsabläufe benötigte Grundstücksfläche als Grün-/Rasenfläche.
- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs

Die Umsetzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche führt zu einer Überformung und Veränderung einer bisher unversiegelten **Intensivgrünlandfläche**. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Erkenntnisstand relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt

4.2.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Intensiv genutztes Grünland

Kategorie A I

(Oberer Wert)

4.2.2 Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	4.282 m ²
- davon eingriffsneutrale Grünfläche	1.055 m²
- davon eingriffsneutrale bereits versiegelte Verkehrsfläche	396 m²
Eingriffsrelevante Baufläche (Gemeinbedarf)	2.831 m²

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes
d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

GRZ 0,6
Eingriffstyp A

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

Für das zu überplanende intensive genutzte Grünland wird Feld A I (Gebiet geringer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 zu Grunde gelegt. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der obere Kompensationsfaktor um 0,1 reduziert.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A Gemeinbedarfsfläche auf Intensivgrünland	2.831 m ²	0,5	1.415,5 m ²
Gesamt			~ 1.416,0 m²

4.2.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 1.416 m² 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

	Faktische Flächengröße	AF	Anrechenbare Flächengröße
Ökokontofläche: Ausgangsgrößen	18.042 m²	1,3	23.455 m²
Abgebuchte Vorhaben:			
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen - Östlich der BAB A8“ (Ausgleicherfordernis: 5.028 m ²)	3.867 m ²	1,3	5.028 m ²
Einbeziehungssatzung „Gagers – Am Wiesenweg“ (Ausgleicherfordernis: 113 m ²)	87 m ²	1,3	113 m ²
Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ (Ausgleicherfordernis: 1.416 m ²)	1.089 m ²	1,3	1.416 m ²
Ökokontofläche: Nach Abbuchung noch verfügbar	12.999 m²	1,3	16.898 m²

Nach erfolgter Abbuchung verbleibt auf der Ökokontofläche noch eine anrechenbares Ökokonte von 16.898 m², das sich auf eine faktischen Flächengröße von 12.999 m² die für andere Vorhaben in Anspruch genommen werden können.



Abb. 7: Ökokontofläche Fl.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht, o.M.
(Digitales Orthophoto: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet, das sich bereits in Gemeindeeigentum befindet, wurde insbesondere für den Neubau des Feuerwehrhauses auserwählt, da die Gemeinde langfristig beabsichtigt den Standort im Zuge der Realisierung der geplanten A8-Anschlussstelle Odelzhausen-West direkt an die Autobahn anzubinden. Zudem unterliegt der Standort aufgrund seiner Lage im Außenbereich geringerem „Störpotenzial“ gegenüber einem Standort im Innenbereich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und der guten Lage wurden keine alternativen Standortmöglichkeiten für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Mlegersbach bzw. im Gemeindegebiet geprüft.

Zudem würden die unter Pkt. 2 des Umweltberichtes genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am gewählten Standort sind diese verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Odelzhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. unvor-

hergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

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

- der Daten der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes,
- der Erkenntnisse, die bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes gewonnen wurden,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2022) 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)
- Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.)

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 überwiegend nur mit Auswirkungen geringer 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
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Orts-/ Landschaftsbild	gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Mensch (Immissionen)	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.