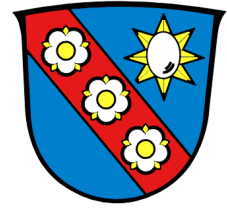

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN “Am Schloßberg“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 25.07.2022

Projektnummer: 19069

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

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Ziel der Planung / Planungskonzept	9
6. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	10
7. Immissionsschutz	13
8. Ver- und Entsorgung	14
9. Energie.....	15
10. Denkmalschutz.....	16
11. Flächenstatistik	17
D) UMWELTBERICHT	18
1. Grundlagen	18
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)	24
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	24
6. Monitoring.....	25
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
8. Zusammenfassung.....	25

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung von Flächen am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Taxa.

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die bestehende landwirtschaftliche Halle auf Fl.Nr. 130, die als Hackschnitzzellager und Unterstellmöglichkeit genutzt wird, durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge des Neubaus sollen neben Lageflächen (u.a. Hackschnitzzellager) auch Büroflächen geschaffen werden.

Andererseits ist es beabsichtigt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 129, in unmittelbarem Anschluss an die geplante landwirtschaftliche Nutzung, einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu realisieren.

Darüber hinaus sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes das bestehende Wohnhaus („Am Schloßberg“ 15) mit Pumpenhaus, die derzeit im Außenbereich liegen, geschützt werden; hierbei sollen auch eine geringfügige bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes oder alternativ ein Neubau ermöglicht werden.

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen anteilig um bereits bebaute Flächen handelt, trägt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan auch der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013/2018 (LEP) und des Regionalplanes der Region München (RP 14) werden durch das Vorhaben in Bezug auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt. Zudem bindet die derzeit noch nicht baulich genutzte Fläche unmittelbar an bestehen Siedlungseinheiten an, so dass die Planung auch dem Anbindegebot des LEP 2013/2018 entspricht.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde beabsichtigt planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige anteilig bereits bebaute Flächen mit dörflichem Siedlungsanschluss baulich zu entwickeln, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. **51.645 m² (rd. 5,16 ha)** und gliedert sich in zwei Teilräumliche Geltungsbereiche.

Der teilräumliche Geltungsbereich (MD 1a und MD 1b) gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von **ca. 42.236 m² (ca. 4,22 ha)** und der teilräumliche Geltungsbereich (MD 2, MD 3 und MD4) gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. 7.421 m² (ca. 0,74 ha).

Der Teilräumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (MD 1) umfasst innerhalb der Gmkg. Taxa die Grundstücke mit der Fl.Nrn. 1, 2/2, 3, 5 (Tf.), 5/1, 6 (Tf.), 6/1, 6/2, 8, 10 (Tf.), 22 (Tf.), 148 (Tf.), 148/2 (Tf.), 148/4, 148/7, 148/9, 149/10 und innerhalb der Gmkg. Odelzhausen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 111 (Tf.), 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 118 (Tf.), 120, 121 (Tf.), 120/1, 120/2, 122 (Tf.), 128, 128/2, 129 (Tf.), 131 (Tf.), 131/3, 131/4, 132 (Tf.), 132/1, 133 (Tf.), 133/5.

Der Teilräumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (MD 2 - 4) umfasst innerhalb der Gmkg. Taxa die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 34/8, 143 (Tf.) und innerhalb der Gmkg. Odelzhausen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 129 (Tf.), 129/4, 130.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt östlich der A8 und umfasst Teilflächen im Westen des Ortsteils Taxa beidseits der Schloßstraße (Kreisstraße DAH 6).

An das Plangebiet schließt an

- im Norden das Glonnatal (Landschaftsschutzgebiet: LSG-00270.01) mit der Glonn (Gewässer 2. Ordnung),
- im Osten die Wohnbebauung des Ortsteils Taxa und Ackerflächen,
- im Süden Grünland, Waldflächen und die alte Schlossallee (die als Naturdenkmal geschützt ist),
- im Südwesten die Schreinerei Schmid und
- im Nordwesten bepflanzten Grünfläche und eine Waldfläche, die der Schlossbrauerei Odelzhausen zugehörig ist (Schloßpark).

Die Entfernung zur A8 beträgt ca. 170 m zum einfachen Bebauungsplan und ca. 310 m zum qualifizierten Bebauungsplan.

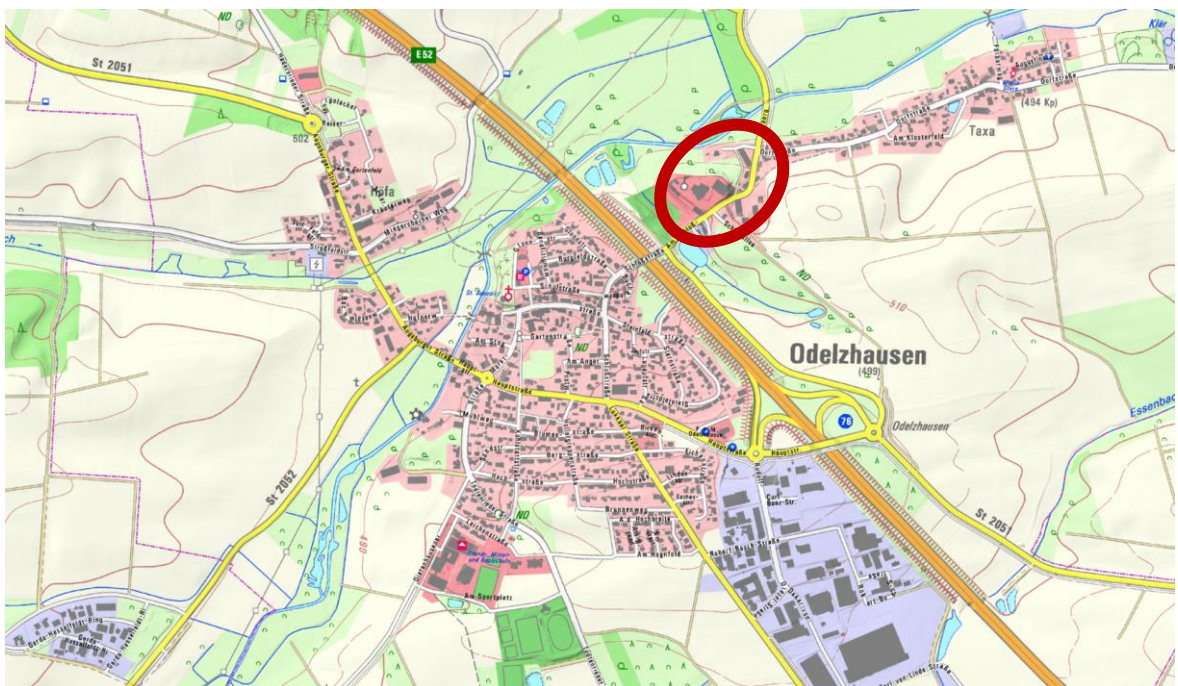


Abb. 1: Topographische Karte: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Gemeindegebiet, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sind größtenteils bereits bebaut und weisen auch einige Gehölzstrukturen auf. Die Bestandsbebauung umfasst das Schlossgut Odelzhausen (mit Gastronomie, Hotel, Gästehaus, Brauerei und Wohnungen) im Nordwesten, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten, Wohnbebauung im Osten sowie einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und einem Wohnhaus im Norden.



Abb. 2: Luftbild (Befliegungsdatum: 06.05.2018) vom Plangebiet (rot umrandet), o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 3: Gebäudebestand in 3D, o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

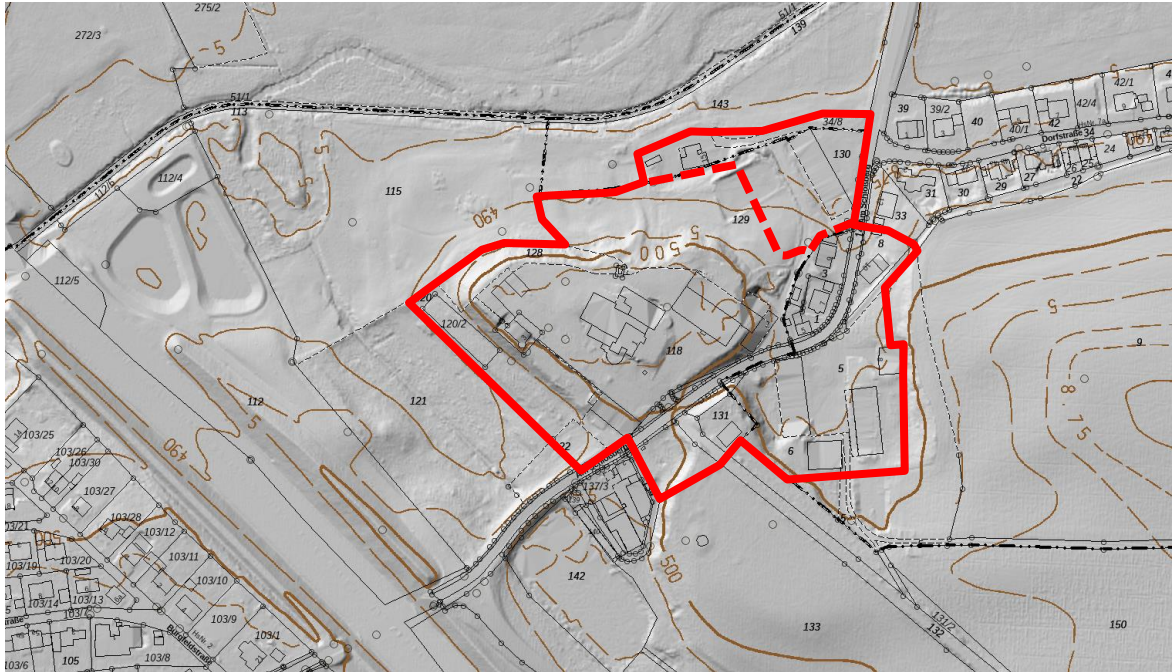


Abb. 4: Schummerungsbild mit Höhenlinien innerhalb des Plangebietes (rot umrandet), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gelände steigt von der westlichen Grenze des Bebauungsplanes (ca. 498 m ü. NN) Richtung Westen (Schlossgut: ca. 504 m ü. NN) um 6 m an und fällt anschließend Richtung Osten (Wohnbebauung: ca. 492 m ü. NN) um ca. 12 m bzw. Richtung Nordosten (Landwirtschaftliche Lagerhalle: 487 m ü. NN) um ca. 17 m ab. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes fällt das Gelände von Südwesten (494,5 m ü. NN) Richtung Nordosten (487 m ü. NN) um ca. 7,5 m.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbegebiet, als Dorfgebiet, als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem werden bestehende Gehölzflächen und Einzelgehölze – die im Bestand jedoch in der dargestellten Form nicht vorhanden sind – sowie ein Bodendenkmal und zwei Baudenkmäler dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes, indem sich die beiden Baudenkmäler befinden, ist darüber hinaus auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt; diese Darstellung stimmt aber mit der regionalplanerischen Darstellung nicht überein.

Der vorliegende Bebauungsplan, der das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet festsetzt, entspricht somit nicht den Vorgaben der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zum 15. Mal geändert wird.



Abb. 5: Ausschnitt aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o.M.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013/2018

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Dachau gilt laut LEP 2013/2018 als Mittelzentrum. Das nächst gelegene Oberzentrum ist München.

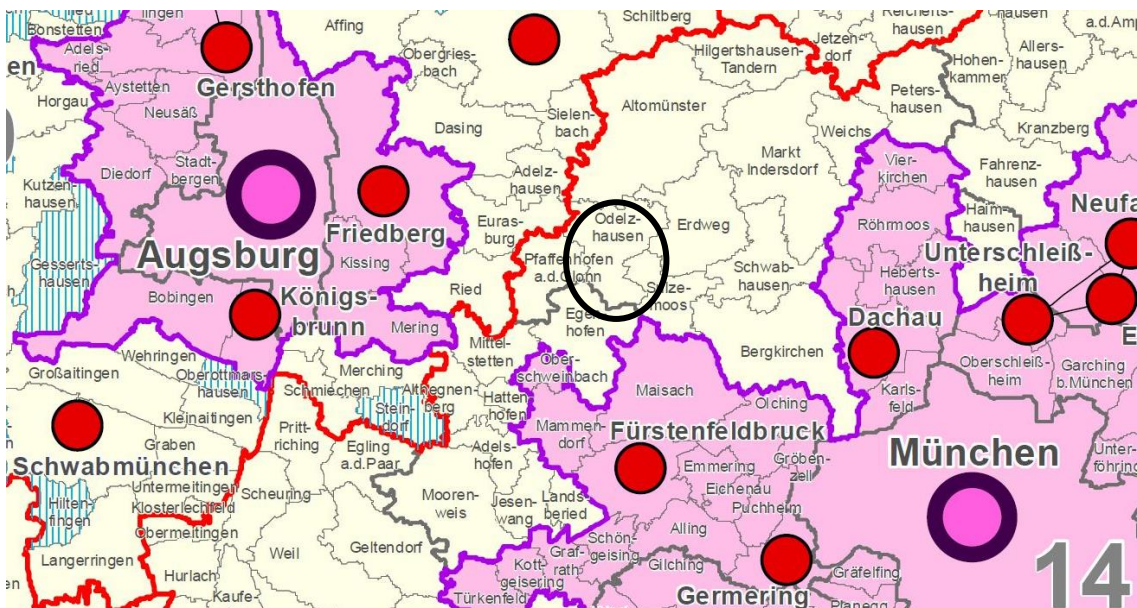


Abb. 6: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortsch. 2018), Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

In Bezug auf eine flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung sind bei der Ausweisung von 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)).

4.2 Regionalplan der Region München (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.

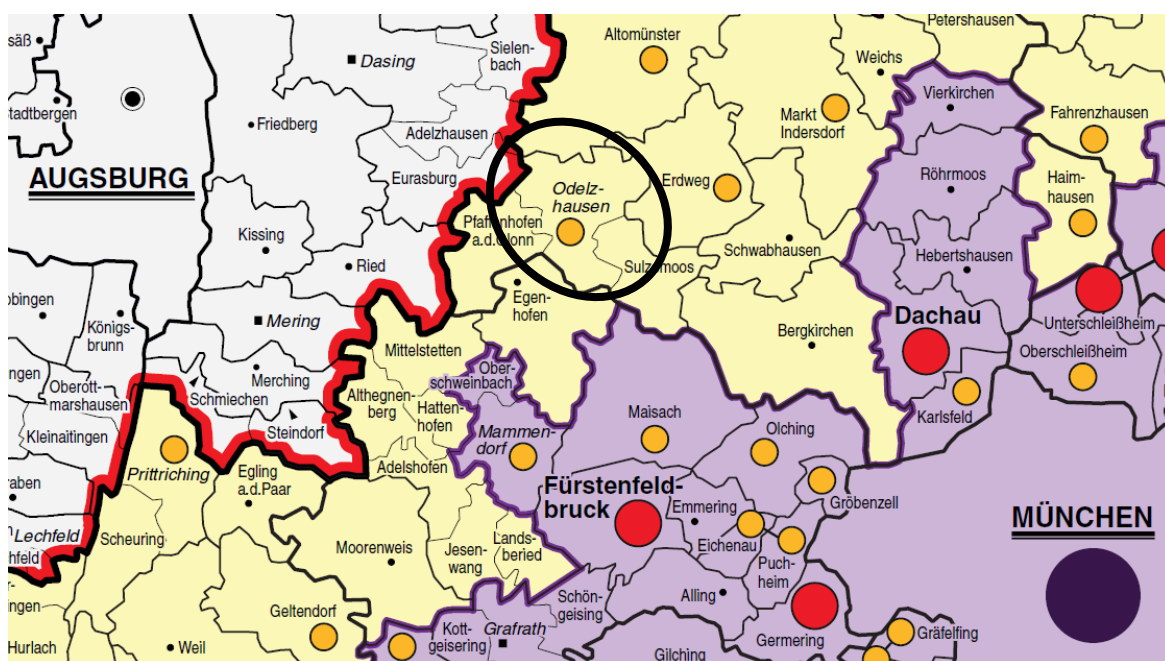


Abb. 7: Ausschnitt a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

Die Karte 2 „Siedlung- und Versorgung“ des LEP zeigt für die Gemeinde Odelzhausen zudem Bereiche auf, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (vgl. B II G 2.1); dabei handelt es sich allerdings ausschließlich um den Hauptort und nicht um die Ortsteile. 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 flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II G 1.2 und 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 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).

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplanes München

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Taxa ca. 0,7 km nordöstlich des Hauptortes von Odelzhausen, und umfasst ein weitestgehend bebautes und erschlossenes Gebiet, das im Zuge der beabsichtigten Neuordnung um ca. 2.270 m² (MD 3) baulich erweitert werden soll. Sowohl die Erweiterungsfläche (MD 3) als auch der gesamte teilräumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes grenzen unmittelbar an bestehenden Siedlungsflächen an. Das Bauleitplanvorhaben trägt damit sowohl dem Grundsatz zum Flächensparen 3.1 als auch den Zielen zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen 3.2 und zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten 3.3 des LEP 2013/2018 sowie den daraus abgeleiteten regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung. Da eine Teilfläche des qualifizierten Bebauungsplanes (MD 4) bereits landwirtschaftlich genutzt wird und auch die Umgebungsbebauung sich durch dörfliche Strukturen auszeichnet, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes an dieser Stelle sinnvoll. Die hier vorliegende zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP 2013/2018 entnommen werden kann, möglich, da das Anbindungsziel berücksichtigt wird.

5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Primäres Ziel der Planung ist aufgrund des beabsichtigten Hallenabrisses auf Fl.Nr. 130 den Bereich am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Taxa neu zu ordnen und in einer mit der Umgebung angemessenen Art und Weise nachzuverdichten. Da das Grundstück auf dem sich die abzureißende Bestandshalle befindet zu klein für eine städtebauliche Neuordnung (u.a. mit landwirtschaftlichen Gebäuden) ist, wird eine Teilfläche des rückwärtig gelegenen Grundstückes mit der Fl.Nr. 129 in das Neuordnungsvorhaben miteinbezogen. Hierdurch entstehende Flächengröße ermöglicht in dem zur Kreisstraße orientierten Bereich eine Bebauung mit zwei landwirtschaftlich genutzten Hallen, in denen die Unterbringung von einem neuen Hackschnitzellager sowie neuen Unterstellflächen angedacht ist. In dem von der Kreisstraße abgerückten Bereich ist dann eine anderweitige Bebauung möglich; derzeit angedacht ist die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes. Der Neuordnungsbereich soll über eine gemeinsame innere Erschließung (einschl. der erforderlichen Stellplätze) bzw. einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich in einen baulichen Zusammenhang gebracht werden.

Darüber hinaus wird auch das bestehende Wohnhaus („Am Schloßberg“ 15), das sich derzeit im Außenbereich befindet, in die Bauleitplanung mit einbezogen, um hier qualifiziertes Baurecht zu schaffen und damit eine bauliche Erweiterung des Baubestandes oder alternativ einen Neubau zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist es alle Grundstücke innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes über die bereits bestehende Zuwegung mit Anbindung an die Haupteerschließungsstraße „Am Schloßberg“ zu erschließen. Bedingt durch die geplante interne Erschließung werden keine zusätzlichen Zufahrten an der Kreisstraße entstehen. Zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung ist die Bereitstellung der Mülltonnen am Entsorgungstag an der Straße „Am Schloßberg“ erforderlich.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen inner- und außerhalb des Bebauungsplanumgriffes, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, und die festgesetzten Neupflanzungen ist auch eine grünordnerische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegeben.

6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplanumgriff gliedert sich in zwei teilträumliche Geltungsbereiche.

Der teilträumliche Geltungsbereich, der ausschließlich das MD 1 (a und b) umfasst, wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da hier außer der Art der baulichen Nutzung **und Maßnahmen zum Artenschutz** keine weiteren Festsetzungen (wie Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen) getroffen werden. Über die Art der baulichen Nutzung hinaus richtet sich im MD 1 (a und b) die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da hier die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden.

Im teilträumlichen Geltungsbereich, der das MD 2 bis MD 4 umfasst, ist die Schaffung von zusätzlichem Baurecht beabsichtigt. Zum einen soll für die baulich bereits genutzten Grundstücke (Wohnen und Landwirtschaft) erweitertes Baurecht geschaffen werden. Zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden im unmittelbare Anschluss an den Baubestand eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dieser Teilräumliche Geltungsbereich wird als sog. Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

6.1 Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher B-Plan)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der faktischen Nutzung, die sich durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher, gewerblicher, gastronomischer und wohnbaulicher Nutzung auszeichnen, werden die Flächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich der Zulässigkeiten in MD 1a und in MD 1b unterteilt. Dementsprechend sind im MD 1a neben den Nutzungen, die auch im MD 1b zulässig sind, auch noch Einzelhandelsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

6.1.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Im MD 1 ist der Gehölzbestand grundsätzlich zu erhalten. Eine Rodung ist ausschließlich im Zuge einer gemäß § 34 oder § 35 BauGB genehmigten Bebauung im zwingend erforderlichen Umfang zulässig. Bei erfolgter Rodung hat eine artengleiche Ersatzpflanzung zu erfolgen. Pflegeschnitte sowie Einzelgehölzentnahmen, die notwendig sind, um die Gehölze im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen möglich, sind hingegen, sofern keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

6.2 Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter B-Plan)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der faktischen und geplanten Nutzung werden die Flächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich der Zulässigkeiten in MD 2 sowie in MD 3 und MD 4 unterteilt. Dementsprechend sind im MD 2 die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig. Alle übrigen Nutzungen wurden in diesem rückwertigen, bereits bebauten, Bereich ausgeschlossen, da eine anderweitige Bebauung an dieser Stelle weder zu erwarten noch gewünscht ist. **Im MD 3 und MD 4 sind**

hingegen auch weitere der gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig, um eine gewisse Flexibilität bei der künftigen Bebauung zu ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich zudem an den bestehenden Nutzungsstrukturen im räumlichen Umfeld. Darüber hinaus wird auf Pkt. 7 der Begründung verwiesen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den drei Grundstücken differenziert festgesetzt. Im MD 2, in dem sich ein Wohnhaus befindet, wird zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung in diesem rückwärtigen Übergangsbereich zum Glonntal die GRZ auf maximal 0,3 begrenzt. Im MD 3, in dem vorzugsweise ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes realisiert werden soll, wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Im MD 4, in dem eine landwirtschaftliche Nutzung umgesetzt werden soll, wird die gemäß BauNVO höchstzulässigen GRZ von 0,6, die innerhalb eines Dorfgebiet möglich ist, ausgeschöpft. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen das jeweilige Grundstück zu 30 %, zu 40% bzw. zu 60 % zu überbauen. Um einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (WH max. 6,5 m / GH max. 10,5 m) ermöglicht eine dreigeschossige Bauweise mit der Maßgabe, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die Zulässigkeit orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Ortsrandlage und der vorhandenen umgebenen Bebauungsstruktur wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im MD 2 wurde die Baugrenze relativ eng um die bestehenden Gebäude gefasst, um hier keine massive bauliche Erweiterung, insb. zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, zu ermöglichen. Zugleich soll aber die Möglichkeit gegeben werden das Wohnhaus in einem gewissen Maß baulich zu ändern bzw. zu erweitern; deshalb wurde die Baugrenze im Süden und Westen um 3,5 m bis 5,0 m vom Gebäude abgerückt.

Im MD 3 und MD 4 wurde die Baugrenze hingegen zusammengefasst und damit weiträumig festgesetzt, da die konkrete Lage der baulichen Anlagen noch nicht feststeht (die Darstellung in der Planzeichnung spiegelt lediglich eine erste Überlegung wieder).

Die Baugrenzen wurden zudem so festgesetzt, dass der zusammenhängende Gehölzbestand inner- und außerhalb des Plangebietes erhalten werden kann.

6.2.4 Gestaltungsfestsetzungen

Anlehnend an die Umgebungsbebauung werden ausschließlich mittelsteil- bis steilgeneigte Satteldächer zugelassen, während untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstigen Nebengebäude auch als Flachdach ausgebildet werden dürfen. Aus ortsgestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten, zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung getroffen, die eine Integration der Neubebauung ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen sollen.

6.2.5 Geländegestaltung

Aufgrund des im Südwesten des MD 3 und MD 4 abfallenden Geländes sind Geländeänderungen zulässig. Diese dürfen ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke, zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen, zur Angleichung der Baukörper an

das natürliche Gelände **sowie zur Herstellung von Retentionsflächen** erfolgen. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

6.2.6 Grünordnung / Bodenschutz

Nachdem im MD 2 über den Baubestand hinaus keine weitere Bebauung zugelassen wird und die bestehenden Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt werden, werden keine weiteren Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Im MD 3 und MD 4 hingegen, in denen eine bauliche Neustrukturierung und Nachverdichtung beabsichtigt ist wird festgesetzt, dass je 600 m² Grundstücksflächen mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist; dies entspricht einer Anzahl von insg. mindestens 10 Bäumen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wurde, festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen versickerungsfähig zu gestalten sind.

6.2.7 Naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf

Da im MD 2 über den Baubestand hinaus keine zusätzliche Bebauung zugelassen wird (mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit südlich und westlich des Bestandsgebäudes) und der östliche Bereich des MD 4 sich im Bestand bereits als bebaute und teilversiegelte Fläche darstellt, wird im Folgenden lediglich die Überplanung der Teilfläche der Fl.Nr. 129, die auf das MD 3 und MD 4 entfällt, betrachtet.

Die Baurechtschaffung im MD 3 und z.T. auch im MD 4 führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünland auf der Teilfläche der Fl.Nr. 129. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die im Zuge des Bebauungsplanes auszugleichen sind.

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

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I

Ermittlung der Eingriffsflächen

Gesamteingriffsfläche	7.421 m ²
<i>davon eingriffsneutrale Flächen: Landschaftsschutzgebiet</i>	<i>80 m²</i>
Eingriffsrelevante Bauflächen	7.341 m²
<i>davon im MD 2</i>	<i>1.676 m²</i>
<i>davon im MD 3</i>	<i>2.268 m²</i>
<i>davon im MD 4</i>	<i>3.397 m²</i>

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

- Versiegelung innerhalb des Baugebietes MD 2 GRZ 0,3
 d.h. geringer Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35) Eingriffstyp B
- Versiegelung innerhalb des Baugebietes MD 3 und MD 4 GRZ 0,4 / GRZ 0,6
 d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) Eingriffstyp A

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

- Für die zu überplanende Flächen im MD 2 ist Feld B I (Unterer Wert) und somit der Kompensationsfaktor von 0,2 anzuwenden.

- Für die zu überplanende Flächen im MD 3 ist Feld A I (Oberer Wert) und somit der Kompensationsfaktor von 0,6 anzuwenden.
- Für die zu überplanende Flächen im MD 4 ist Feld A I (Unterer Wert) und somit der Kompensationsfaktor von 0,3 anzuwenden.

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
MD 2 - Kategorie I, Eingriffstyp B	1.676 m ²	0,2	335,2 m ²
MD 3 - Kategorie I, Eingriffstyp A	2.268 m ²	0,6	1.360,8 m ²
MD 4 - Kategorie I, Eingriffstyp A	3.397 m ²	0,3	1.019,1 m ²
Gesamt			2.715,1 m ² ~ 2.715,0 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff eines Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 2.715 m² wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 103 der Gmkg. Odelzhausen, die ca. 250 m westlich des Plangebietes liegt, nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Derzeit wird für die gesamte Fl.Nr. 103 ein ökologisches Aufwertungskonzept erarbeitet. Zur Förderung eines gesamtheitlichen Konzeptes, sollen die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen nicht vorweggenommen werden. Diese sind daher im Vorfeld der auf den Baubeginn der ersten Baumaßnahme im MD 4 nachfolgenden Vegetationsperiode mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Dachau abzustimmen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich dem Arten- und Biotopschutz; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Da sich die Fläche in Privateigentum befindet, erfolgt die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde und den privaten Grundstückseigentümern zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Dachau (Untere Naturschutzbehörde). Mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besteht die Verpflichtung zur Anlage und zum Erhalt der Ausgleichsfläche auch bei einem Verkauf des Grundstücks

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 im Plangebiet erfüllt wird.

Einfacher Bebauungsplan (MD 1):

Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts) werden im MD 1a an der Südfassade durch den Verkehrslärm auf der A8 und im MD 1b an der Ostfassade durch den Verkehrslärm auf der Kr DAH 6 überschritten. Da sich im einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB richtet,

wird im Rahmen der Genehmigungsplanung von schutzbedürftigen Nutzungen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt. Eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Qualifizierten Bebauungsplan (MD 2 bis MD 4):

Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB (A) tags und 54 dB(A) nachts) werden bedingt durch den Verkehrslärm auf der A8 im MD 2 an der Südfassade und im MD 3 an der Südwestfassade im Nachtzeitraum um 2 dB(A) überschritten.

Um auch an den Fassaden mit Überschreitungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, ist im MD 2 bis MD 4 bei Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch gegen Lärm (wie Wohnungen, Büroräume etc.), sofern diese geplant werden, entsprechend den eingeführten Baubestimmungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass im MD 2 lediglich eine Überplanung der Bestandsbebauung zur Ermöglichung einer geringfügigen baulichen Änderung/Erweiterung erfolgt, sodass davon auszugehen ist, dass das bestehende Gebäude bereits einen ausreichenden Schallschutz aufweist. Zudem wurde im MD 3 und MD 4 das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. Eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Landwirtschaftliche Hofstelle und Schlossgut Odelzhausen) hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren, sodass diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gewährleistet werden können.

Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG:

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. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits sichergestellt bzw. kann für die geplante Neubebauung durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge die durch das Baugebiet generiert wird ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sollte auf oberirdischen Leitungen verzichtet werden; die Versorgung sollte durch Erdkabel erfolgen.

8.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Haupterschließungsstraße „Am Schloßberg“ bereitzustellen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschli. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. 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 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:

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 Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Innerhalb des Plangebietes sowie 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 Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich.

Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (MD 2- MD 4) hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und damit nicht möglich. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (MD 1) ist der Einsatz überwiegend möglich (bedarf jedoch der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde); lediglich im äußersten Westen (im Bereich der beiden Baudenkmäler) ist der Einsatz hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und damit nicht möglich.

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist im gesamten Plangebiet möglich (bedarf aber im Bereich des einfachen Bebauungsplanes größtenteils einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des einfachen Bebauungsplanes MD 1a befindet sich ein Bodendenkmal

- D-1-7633-0174 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Schlosses von Odelzhausen und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof

und zwei Baudenkmäler:

- D-1-74-135-4 Am Schloßberg 1; Schlossökonomie
Ehem. Nebengebäude des Schlosses, zweigeschossig mit Walm-
dach, 18. Jh., später verändert.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



- D-1-74-135-5 Am Schloßberg 3; Schloss
Ehem. Schloss, ehem. Vierflügelanlage, im Kern mittelalterlich, um
1720 ausgebaut und barockisiert, 1937 das Hauptgebäude im Os-
ten weitgehend, der Nordtrakt teilweise abgebrochen, erhalten der
runde, südöstliche Eckturm (1963 in den Hotelneubau einbezo-
gen), der Süd- und Westflügel, beide dreigeschossig mit Sattel-
dach, sowie der erdgeschossige Rest des Nordflügels.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wirkt sich weder nachteilig auf das Bodendenkmal noch auf die Baudenkmäler aus. Auf Pkt. 4 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	51.645 m²
▪ Dorfgebiet (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)	42.236 m²
▪ Dorfgebiet (gem. § 30 Abs. 1 BauGB)	7.421 m²
<i>davon: Landschaftsschutzgebiet</i>	<i>80 m²</i>
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>4.786 m²</i>
▪ Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.988 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 der Inhalte und Ziele der Planung

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, soll im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes, der anteilig bereits bebaut ist, eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung erfolgen. Dabei wird der zusammenhängende Gehölzbestand im MD 2, der sich noch weiter in Richtung Westen (außerhalb des Plangebietes) erstreckt, als zu erhalten festgesetzt. Der durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehende Eingriff wird ausgeglichen.

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, die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen.

Im Regionalplan der Region München (RP 14) ist das Glonntal, das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, als Biotopverbundsystem dargestellt. Ziel ist es hier durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen einen regionalen Biotopverbund aufzubauen und zu sichern (Z 1.3.2). Um den Artenaustausch gewährleisten zu können, darf der regionale Biotopverbund i.d.R. (z.B. durch Siedlungsvorhaben) nicht unterbrochen werden (Z 1.3.3); Einzelfallausnahme sind möglich. Da die gegenständliche Planung weitestgehend bereits bebaute Bereich bzw. durch die vorliegende Bebauung genutzte Bereiche (z.B. Hirschgehege) beansprucht, ist eine Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielvorgaben nicht gegeben.

Die allgemeinen landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. C – Begründung, Pkt. 3.1).

1.3.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet:

Im Nordosten des MD 2 liegt eine geringfügige Überlappung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonntal“ (LSG-00270.01)

vor. Die 80 m² große Fläche des Landschaftsschutzgebietes wurde in den Umgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen, da sich in diesem Bereich die bestehende Zufahrt (Schotterfläche) zum Bestandsgebäude des MD 2 befindet. Im Zuge der Planung ist keine Änderung an der Ist-Situation beabsichtigt, womit eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden kann.

Überschwemmungsgebiet:

Die nördlich verlaufende Glonn ist zudem als festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) klassifiziert; diese tangiert das Plangebiet jedoch nicht.

Naturdenkmal:

Des Weiteren grenzt im Süden des Plangebietes die als Naturdenkmal geschützte alte Schlossallee, die von Eschen, Ahorn, Eichen und Ulmen gesäumt ist. Ein kleiner Teilbereich der Schlossallee liegt im räumliche Umgriff des einfachen Bebauungsplanes. Da es sich bei diesem Teilbereich um die noch nicht gesäumte Verkehrsfläche handelt, kann eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals ausgeschlossen werden.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst. Das nächstgelegene Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7633-0101-001) befindet sich im nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet; dieses ist von der Planung nicht betroffen.

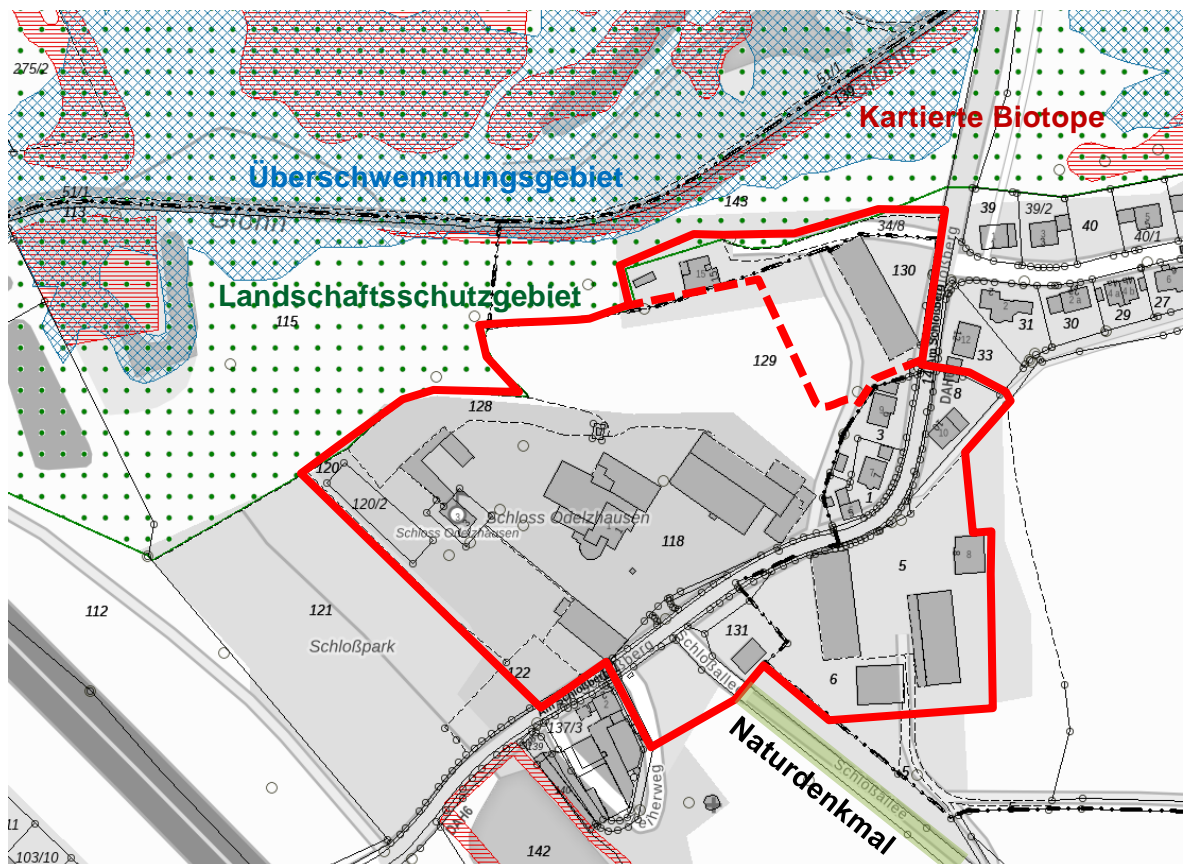


Abb. 8: Darstellung des Landschafts- und Überschwemmungsgebietes, der kartierten Biotope und des Naturdenkmals im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird lediglich für die unbebaute Teilfläche der Fl.Nr. 129, die sich über das gesamte MD 3 und anteilig über das MD 4 erstreckt, 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:

Die zu überplanenden Flächen stellen sich als unversiegelte Grün-/Grünlandflächen ohne nennenswerten Gehölzbestand dar; diese haben damit keine Bedeutung für die Frischluftentstehung und aufgrund der geringen Größe auch keine nennenswerte Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Im Norden schließt das Glonntal an, das mit seinen weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen insbesondere ein Kaltluftentstehungsgebiet darstellt, sodass hier mit Kaltluftströmen (die sich in das Plangebiet erstrecken können) zu rechnen ist.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die infolge der geplanten Umnutzung und Versiegelung entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut führen zu keinen erheblichen negativen klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen. Die infolge der Bebauung auftretenden klimatischen Aufheizungseffekte sind in Summe von geringer Erheblichkeit und aufgrund des Umfelds von geringer Bedeutung.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen stellen sich als unversiegelte Grünland-/Grünflächen, durch die eine Schotterweg führt, dar und weisen ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 6 m auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten werden die natürlichen Bodenfunktionen temporär gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Infolge der geplanten Umnutzung und der damit verbundenen Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen z.T. dauerhaft und z.T. zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der künftigen Gartenflächen (die vorwiegend im MD 3 zu erwarten ist) jedoch anteilig wieder ein. Um die Auswirkungen

auf das Schutzgut möglichst gering zu halten, ist das natürliche Gelände weitestgehend in seiner bestehenden Ausprägung beizubehalten.

Ergebnis:

Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 40 % im MD 3 und der zu erwartenden Nutzung der nicht bebauten Grundstücksfläche als Gartenfläche ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, sodass auch keine Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenfläche vorliegt. Aufgrund der nördlich verlaufenden Glonn sind die zu überplanenden Flächen jedoch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers gegeben.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Rahmen der Gründungsarbeiten kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Fläche und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da aber das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist, und so dem Grundwasserleiter wieder zugeführt wird, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um unversiegelte Grün-/Grünlandflächen mit einem querenden Schotterweg und ohne nennenswerten Gehölzbestand, was eine artenarme Vegetation vermuten lässt. Auf den Flächen befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen ist eine temporäre Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Arten gegeben.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Bedingt durch die geplante Bebauung wird sich der künftige Grünflächenanteil in dem zu überplanenden Bereich reduzieren. Um den Grünflächenverlust möglichst gering zu halten und den Gehölzflächenanteil zu erhöhen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (Erhalt von Bestandsgehölzen, Neupflanzungen von Bäumen, Beschränkung der Grundflächenzahl im MD 3). Mit Umsetzung der Baumpflanzungen können mittel- bis langfristig Vegetationsstrukturen entwickelt werden, sodass der Struktureichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitatteignung wiederhergestellt bzw. erhöht werden kann.

Ergebnis:

Durch die geringe Wertigkeit der Fläche als Habitat für Tiere und Pflanzen und die durch die Planung bedingte nur geringe Beeinträchtigung, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen befinden sich in zweiter Baureihe am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Taxa und sind von dörflichen Strukturen umgeben. Die zu überplanenden Flächen werden im Norden und Westen von bestehenden Gehölzstrukturen, die durch die Planung nicht beeinträchtigt sind, eingegrünt. Im Osten besteht eine landwirtschaftlichen Halle, die im Zuge der Planung ersetzt werden soll, und im Süden grenzen bestehende Siedlungseinheiten an.

Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die geplanten Neubauten fügen sich in das umgebende Siedlungsgefüge bzw. das Orts- und Landschaftsbild ein; zumal auch der die zu überplanenden Flächen eingrünende Gehölzbestand erhalten wird. Zudem erfolgt mit den festgesetzten Baumpflanzungen eine zusätzliche Durchgrünung der Flächen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen haben keine Bedeutung für die Naherholung, da keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden sind.

Auswirkungen:

Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion können ausgeschlossen werden.

2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Von den zu überplanenden Flächen selbst gehen im Bestand keine Emissionen aus. Das Umfeld ist dörflich geprägt, sodass die hier entstehenden Emissionen mit dem festgesetzten Dorfgebiet vereinbar sind. Zudem wirken auf die zu überplanenden Flächen Immissionen ein, die vom Verkehrslärm der Kreisstraße DAH 6 („Am Schloßberg“) verursacht werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der geplanten Bebauung erhöht sich für die angrenzenden Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs; der jedoch in diesem Umfang vernachlässigt werden kann. Insgesamt sind bedingt durch das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld gegeben, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Nutzung führen. Um Beeinträchtigungen auf den zu überplanenden Flächen durch Verkehrslärmimmissionen entgegenzuwirken, wurden im MD 3 und MD 4 sonstige Wohngebäude ausgeschlossen. Im rückwärtig gelegenen MD 3, das zum einen durch die Bestandsbebauung und die geplante Neubebauung geschützt ist und zum anderen nach aktueller Planung einen Abstand von mind. 42 m zur Straßenmitte der Kreisstraße aufweisen wird, ist mit keinem unzumutbaren Lärm zu rechnen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen infolge von Immissionen sind von geringer Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind innerhalb der zu überplanenden Flächen keine Kultur- oder Sachgüter verzeichnet. Die bestehenden Boden- und Baudenkmäler im Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind von dem Vorhaben im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 4.1 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.9 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
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- 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
- 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
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich vor allem bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung; 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.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand der überbaubaren Flächen bestehen bleiben würde. Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Odelzhausen aber die Möglichkeit, das Angebot an Bauland für gemischte Nutzungsstrukturen zu erweitern und damit auch die Chance auf Stärkung der ortsansässigen Wirtschaftskraft und der gemeindlichen Infrastruktur.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden und Fläche / Wasser:

- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Ausführung von Abstellflächen, Garagenzufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise

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

- Anpflanzung von Bäumen im MD 3 und MD 4
- Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen im MD 2

Mensch (Immissionen):

- Ausschluss von sonstigen Wohngebäuden im MD 3 und MD 4

Mensch (Erholung) / Kultur- und Sachgüter:

- Keine Beeinträchtigungen = Keine Vermeidungsmaßnahmen

4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich (gem. Leitfaden des LFU)

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt (s. C – Begründung, Pkt. 6.2.7).

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da im Vordergrund der Planung der Ersatz einer in die Jahre gekommenen landwirtschaftlichen Halle steht, ist das Planvorhaben mit einer angemessenen Nachverdichtung am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

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.

Im Zusammenhang mit der Begrünung ist zu prüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen durchgeführt werden und ob gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ausgleichsfläche ist zu prüfen, wie sich die Ausgleichsfläche nach Ende der Herstellung und Entwicklungspflege (verglichen mit den angegebenen Entwicklungszielen) entwickelt. Wenn die Entwicklung mit den festgesetzten Entwicklungszielen nicht übereinstimmen sind ggf. Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 -Teilfortschreibung 2018- und RP 14) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV), Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und einer Ortsbegehung. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

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.

Erheblichkeit d. Auswirkungen auf d. Schutzgüter unter Beachtung d. Vermeidungsmaßnahmen

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