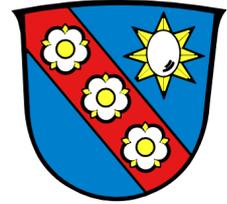

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

17. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**Änderungsbereich:
„Dietenhausen – Westlich der Baumschule“**

- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 15.05.2023

Projektnummer: 19111

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

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen	3
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	6
4. Beschreibung und Zielnutzung des Änderungsbereiches.....	6
5. Übergeordnete Planungen	7
6. Standortwahl	9
7. Immissionsschutz	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Altlasten	10
10. Kultur- und Sachgüter	10
11. Sonstiges.....	10
C) UMWELTBERICHT	11
1. Grundlagen	11
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	14
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	14
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6. Monitoring.....	14
7. Beschreibung der Methodik	14
8. Zusammenfassung.....	14

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 17. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches im Wesentlichen ein dörfliches Wohngebiet festsetzt. Da die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich eine anderweitige Nutzung darstellt, ist die 17. Änderung erforderlich; diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Mit Änderung des Flächennutzungsplans will die Gemeinde Odelzhausen der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet Rechnung tragen. So wird z.B. darauf hingewiesen, dass bei den in den letzten Jahren durchgeführten Bauleitplanverfahren

- für die gemeindlichen Grundstücke deutlich mehr verbindliche Bewerbungen eingereicht wurden als Baugrundstücke zur Verfügung standen und
- für die nicht in Gemeindeeigentum übergegangenen Grundstücke ein Bauzwang (innerhalb von 5 Jahren) vertraglich geregelt wurde.

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist die Gemeinde aber auch sehr bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit möglich zu reduzieren. So weist die Gemeinde darauf hin, dass in den letzten Jahren auf zahlreichen innerörtlichen Grundstücken Bauvorhaben zur Nachverdichtung bereits realisiert worden sind, sich derzeit im Bau befinden bzw. bereits Baugenehmigungen und Bauanträge vorliegen. Neben Innenentwicklungsmaßnahmen im Hauptort wurde aber auch die Innenentwicklung in den Ortsteilen durch entsprechende Baurechtschaffung zur Nachverdichtung gestärkt. Weitere Nachverdichtungsvorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung sind bereits angedacht.

Darüber hinaus kann die Gemeinde aktuell aber auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht auf keine größeren zusammenhängenden Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können. Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde sind nur die wenigsten privaten Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung oder zum Verkauf bereit. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbauvorhaben vorhanden. Auch verfügt die Gemeinde über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte.

Damit ist Seitens der Gemeinde nachgewiesen, dass sie bestrebt ist vorhandene innerörtliche Potenzialflächen – wo möglich – nachzuverdichten. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücke größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Gemeinde Odelzhausen dazu entschieden den Flächennutzungsplan zum 17. Mal zu ändern, um kurzfristig Bauland ausweisen zu können und der hohen Nachfrage z.T. gerecht zu werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, primär Bauland

für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, wodurch einer Abwanderung von jungen Familien entgegengewirkt werden soll.

Die Gemeinde verzeichnet seit Jahrzehnten einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dies kann sowohl den statistischen Daten für die Gemeinde Odelzhausen vom Bayerischen Landesamt für Statistik sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) entnommen werden. Die Zuwachsrate lag in den Jahrzehnten 1987-2020 bei +62,4 % und in den Jahren 2010-2020 bei +20,9 % (s. Abb. 1 und Abb. 2). Hinsichtlich des prozentualen Bevölkerungswachstums verzeichnet Odelzhausen in den letzten Jahren somit den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs im Landkreis (s. Abb. 2). Zudem verfügt die Gemeinde Odelzhausen im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 3); hierfür ist die Lage unmittelbar an der A8 und das große Gewerbegebiet ausschlaggebend.

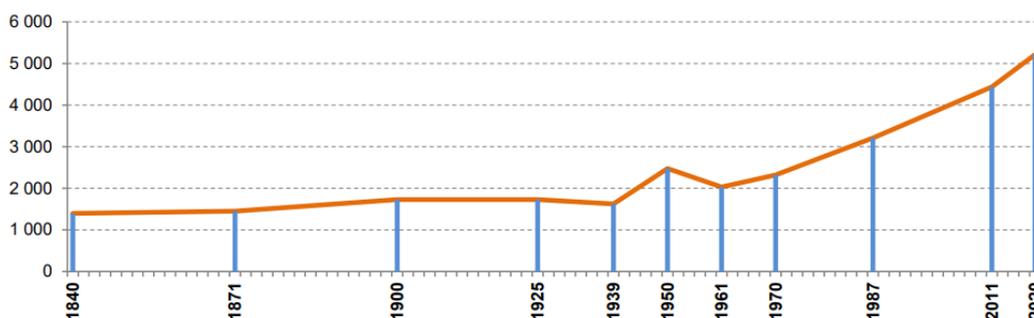


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2021

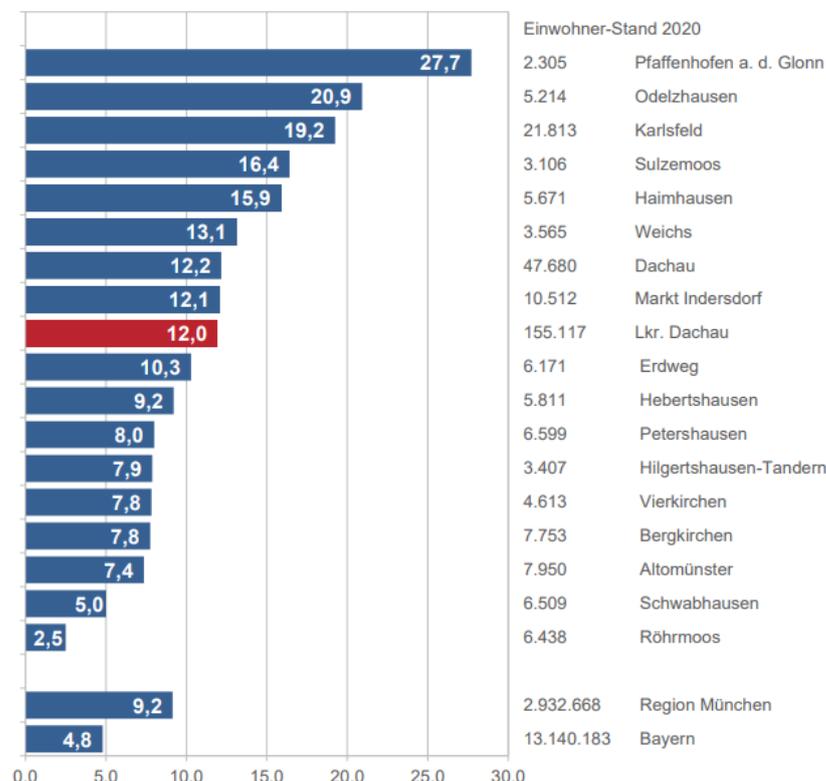


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %
 Quelle: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

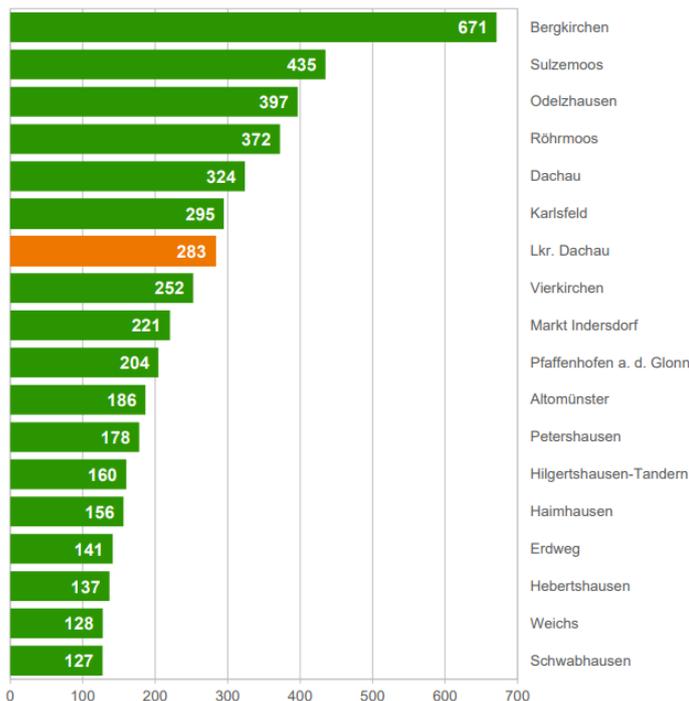


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einw.)
Quelle: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Mit der Überplanung der bisher unversiegelten, aber bereits erschlossenen, Außenbereichsfläche (Ackerland) möchte die Gemeinde dem sich schon seit Jahrzehnten anhaltenden Aufwärtstrend einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes, der sich in den letzten Jahren aufgrund der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet zunehmend verstärkt hat, begegnen. Zudem ist die gewerbliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen; es bestehen bereits Planungsabsichten für die noch unbebauten gewerblichen Bauflächen, wodurch zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden und ein weiterer Bevölkerungsanstieg zu erwarten ist.

Eine Bevölkerungszunahme in den kommenden Jahren wird auch vom BLfS prognostiziert; die Modellberechnungen des Demographie-Spiegel für Bayern haben für Odelzhausen zwischen 2020-2039 eine Zuwachsrate von +11,5 % errechnet (s. Abb. 4).

Bevölkerungsstand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 127	960	3 278	889
2020	5 200	1 000	3 300	900
2021	5 300	1 000	3 300	900
2022	5 300	1 000	3 300	1 000
2023	5 300	1 000	3 300	1 000
2024	5 400	1 000	3 300	1 000
2025	5 400	1 000	3 300	1 100
2026	5 500	1 000	3 300	1 100
2027	5 500	1 100	3 300	1 200
2028	5 500	1 100	3 300	1 200
2029	5 600	1 100	3 300	1 200
2030	5 600	1 100	3 300	1 300
2031	5 600	1 100	3 200	1 300
2032	5 700	1 100	3 200	1 400
2033	5 700	1 100	3 200	1 400
2034	5 700	1 100	3 200	1 400
2035	5 700	1 100	3 200	1 400
2036	5 800	1 100	3 200	1 500
2037	5 800	1 100	3 300	1 500
2038	5 800	1 100	3 300	1 500
2039	5 800	1 100	3 300	1 500

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 4: Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021

Schlussfolgernd kann aufgrund der nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnnutzungen im Innenbereich, der gegenwärtigen sowie prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung und der Lage von Odelzhausen unmittelbar an der A8 ein hoher Flächenbedarf nach Wohnbauland festgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen kleinen Beitrag, um dieser Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können.

3. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt westlich der St.-Lantpert-Straße im südwestlich vom Hauptort gelegenen Ortsteil Dietenhausen. Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genutzt. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden und Osten vom bestehenden Siedlungsgebiet und im Süden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt die beiden Änderungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft und als Schwerpunktbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar.

Die Zieldarstellung, die mit der vorliegenden 17. Änderung für die beiden vorgesehenen Änderungsbereiche beabsichtigt ist, ist die eines dörflichen Wohngebietes, einer Fläche für Landwirtschaft und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013/2018

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 2013/2018 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 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)).



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

5.2 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.

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 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).

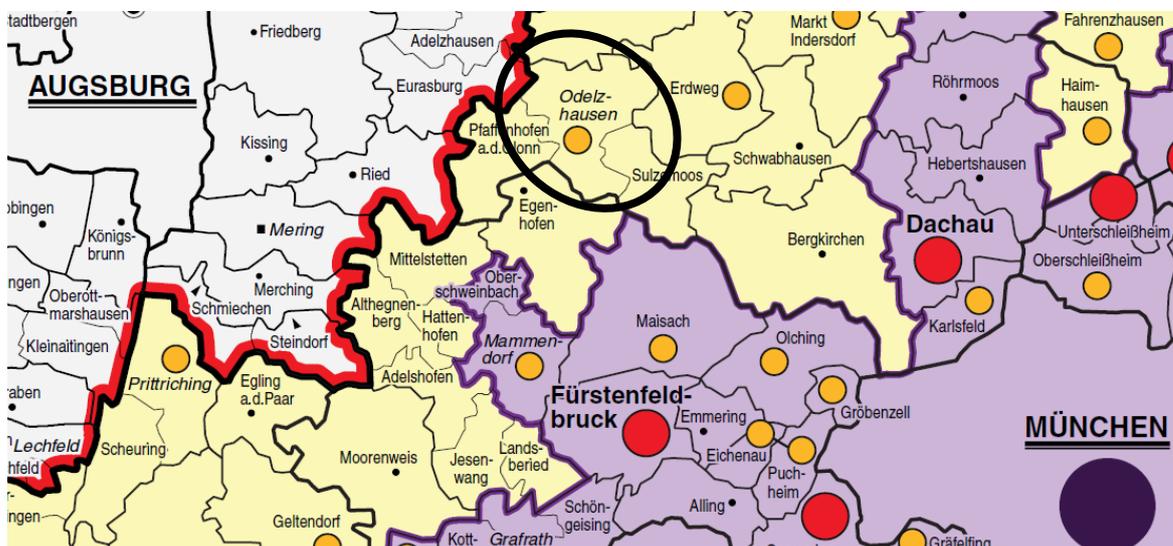


Abb. 7: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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

Der Änderungsbereich liegt im ca. 1,5 km südlich des Hauptortes von Odelzhausen gelegenen Ortsteil Dietenhausen und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehenden Siedlungsflächen an, sodass die Änderung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP 2013/2018 entspricht. Da der Gemeinde im Ortsteil Dietenhausen keine innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen, ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Dies ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP 2013/2018 sowie dem Ziel B II 4.1 des RP 14 entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel berücksichtigt wird.

Mit Umwandlung der Flächen in ein dörfliches Wohngebiet erfolgt eine Fortführung bzw. Arrondierung der umgebenden, vorwiegend ebenfalls dörflich geprägten Nutzungsstruktur. Die hier gegenständlichen kleinteiligen Außenbereichsflächen eignen sich für eine bauliche Entwicklung, da diese bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt und eine beidseitige Nutzung der bestehenden St.-Lantpert-Straße ermöglichen. Da sowohl das LEP (3.2 (Z)) als auch der RP 14 (B II Z 4.1) eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ermöglichen, sofern auf innerörtliche Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann, entspricht die Planung den regional- und landesplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus wird auf Pk. 2 verwiesen.

6. STANDORTWAHL

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt eine z.T. bereits bebaute Außenbereichsfläche (landwirtschaftliche Hofstelle im Nebenerwerb) sowie eine noch unbebaute Fläche, die an bestehende dörflich geprägte Siedlungseinheiten (einschl. Verkehrsflächen) anschließt, in ein dörfliches Wohngebiet umzuwandeln. Da die Fläche anteilig bebaut ist und über Siedlungsanschluss verfügt und damit deren Eignung für eine Umwandlung in Bauland gegeben, wurden keine alternativen Standorte für die beabsichtigte Neubebauung betrachtet.

Zudem wird durch die beabsichtigte Umwandlung weder das gewachsene Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigt bzw. der Ortsrand zerstört, noch eine Zersiedelung der freien Landschaft bewirkt. Auch sind durch die Änderung keine Schutzflächen, wertvollen/hochwertigen Landschaftseinheiten oder klimatisch hochwertigen Flächen (z.B. wichtige Kaltluftbahnen) betroffen bzw. beeinträchtigt.

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 in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Auch können aufgrund der unmittelbar östlich der St.-Lantpert-Straße und nördlich der Baumschule angrenzenden Wohnbebauung unzumutbare Immissionen ausgehend vom Baumschulbetrieb ausgeschlossen werden. Ebenso hat die mit der vorliegenden Umwandlung beabsichtigte Baugebietsdarstellung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Betrieb der Baumschule, da mit der bestehenden Wohnbebauung bereits Immissionsorte mit einem geringeren Abstand zur Baumschule existieren, die das Emissionsverhalten der Baumschule definieren.

Betriebsbereich:

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

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Abfall) des Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt bzw. kann für die Erweiterungsflächen durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

9. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb der Änderungsbereiche sind betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Änderungsbereich muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

11. SONSTIGES

Über die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus gilt weiterhin die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen.

C) 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 und im einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, sollen der zentrale Änderungsbe- reich im Wesentlichen als dörfliches Wohngebiet dargestellt werden.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Im- missionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes- Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i.d.F.v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018), der Regionalplan der Region München, der Flächennut- zungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Re- gion München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschafts- schutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungsplan:

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 3).

Schutzgebiete:

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch in unmittelbaren Um- feld ein Biotop erfasst.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Änderung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben. Da für die bereits bebaute Teilfläche innerhalb des Änderungsbereiches Baurecht nach § 35 BauGB besteht wird diese bei der nachfolgenden Betrachtung außer Acht gelassen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die zur Umnutzung beabsichtigten Flächen ohne Baurecht gemäß § 35 BauGB stellen sich im Bestand als unversiegelte ackerbaulich genutzte Fläche ohne Gehölzbestand und damit ohne Bedeutung für die Frischluftentstehung dar. 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 infolge der baulichen Umnutzung auftretenden klimatischen Aufheizungseffekte sind in Summe von geringer Erheblichkeit und aufgrund des landwirtschaftlichen Umfelds von geringer Bedeutung. Insgesamt hat die Änderung keine erheblichen negativen klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen zur Folge, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit sind.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden im Änderungsbereich setzt sich fast ausschließlich aus Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) mittlerer bis hoher Tragfähigkeit zusammen. Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine mittlere Schutzwürdigkeit des Standortes.

Infolge der nutzungsbedingt höheren Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen z.T. dauerhaft und z.T. zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der künftigen Gartenfläche jedoch anteilig wieder ein. Die infolge die Bebauung entstehenden Bodenbeeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der untergeordneten Größe der neu zu überbauenden Grundstücksflächen als nicht erheblich zu werten. Insgesamt sind die Auswirkungen für das Schutzgut von mittlere Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Wasser

Weder im Änderungsbereich noch im unmittelbaren räumlichen Umfeld sind Oberflächengewässer vorzufinden, sodass keine Kennzeichnungen Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich vorliegt. Aufgrund der gegenwärtigen ackerbaulichen Nutzung ist derzeit eine Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers auf der Fläche gegeben.

Der künftige Versiegelungsgrad ist aufgrund der anteiligen Umnutzung der Flächen etwas höher anzusetzen; dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildung oder den Oberflächenabfluss im Gebiet jedoch nur geringfügig. Die zusätzlich zu erwarteten Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nur von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die zu bebauenden Flächen stellt sich im Bestand als unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzbestand im unmittelbaren Anschluss an dies Siedlungsgebiet dar, sodass diese weder eine Bedeutung für Gehölz- noch für Bodenbrüter haben. Auch sind weder Schutzgebiete, Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 Bay-NatSchG betroffen.

Infolge der mit der Umnutzung bedingten Bebauung werden sich mittel- bis langfristig vermutlich Vegetationsstrukturen entwickeln und damit der Struktureichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung der Flächen erhöhen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit von geringer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Freizeit-/ Erholungsnutzung, sodass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Von den Flächen selbst gehen im Bestand Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung aus. Im dörflich geprägten Umfeld befinden sich ausschließlich Nutzungen und Anlagen, die von ihrem Lärmverhalten mit dem dörflichen Wohnen vereinbar sind.

Insgesamt sind infolge der Umnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld zu erwarten, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzung führen. Die Auswirkungen infolge von Immissionen sind von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand und damit im Übergang zwischen dem dörflich geprägten Siedlungsgefüge von Dietenhausen und der freien Landschaft. Die beabsichtigte Umnutzung fügen sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild ein, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit sind.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Änderungsbereich weder Kultur- oder Sachgüter verzeichnet, sodass eine Betroffenheit des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann.

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 ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Jedoch entstehen im Zuge der Änderung bedingt durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen Belastungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand der Flächen erhalten bleiben würde. Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Odelzhausen aber die Möglichkeit, das Baulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung zu erweitern.

4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Für den Eingriff von bisher noch nicht bebauten Flächen wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Änderungsvorhaben ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise arrondiert. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle wurde daher nicht untersucht.

6. MONITORING

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring bezüglich der Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, 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.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass aufgrund des Ist-Zustandes lediglich für das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist, die allerdings ausgeglichen werden können. Grundsätzliche Bedenken stehen der Änderung daher nicht entgegen.