GEMEINDE ODELZHAUSEN

Landkreis Dachau

15. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich: „Am Schloßberg“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 16.02.2024

Projektnummer: 19069

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

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

Anlass für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Am Schloßberg" hat die Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes gegeben, um Bauland für ein Dorfgebiet zu schaffen. Auf die Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Vollzug der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nur von geringer Erheblichkeit sind und auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene weiter gemindert bzw. ausgeglichen werden können.
Gemeinsam mit den im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB), die in der Zeit vom 02.09.2020 bis 06.10.2020 und vom 09.08.2023 bis 15.09.2023 erfolgten, eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, konnte eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht werden. Die Art und Weise wie diese Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden, wird nachfolgend aufgeführt.

Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau hat darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Gehölzstrukturen und Einzelgehölze nicht den tatsächlichen Ausmaßen vor Ort entsprechen.
Der Hinweis wurde beachtet; die Planzeichnung wurde angepasst.

Der Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Dachau hat darauf hingewiesen, dass sich durch die Änderung der Gebietseinstufung von Gewerbe- zu Dorfgebiet die Schutzwürdigkeit erhöht, was u.U. zu Einschränkungen der Lärmemissionen des dort angesiedelten Gewerbes führen kann. Des Weiteren wurde auch darauf hingewiesen, dass auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu treffen sind, um ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausschließen zu können.
Die Gemeinde hat auf die vorliegenden Baugenehmigungen verwiesen, denen entnommen werden kann, dass die im Änderungsbereich angesiedelten Nutzungen die Dorfge-

bietswerte der TA Lärm um 3 dB (A) tags und um 6 dB (A) nachts unterschreiten müssen, sodass der Bestandsbetrieb in seinem Emissionsverhalten infolge der Änderung der Gebietsart nicht eingeschränkt wird. Bzgl. der Verkehrslärmemissionen wurde auf die Bebauungsplanebene verwiesen.

Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass Odelzhausen auf eine Besiedlungsgeschichte seit dem frühen Mittelalter zurückblicken kann und die Kartierung in der Bayerischen Uraufnahme von 1811 verdeutlicht, dass der Änderungsbereich auch große Teile des historischen Ortskerns umfasst, sodass im Änderungsbereich neben dem bekannten Bodendenkmal mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler, vor allem Siedlungsspuren aus mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Zeit, zu vermuten sind. Aufgrund dessen wurde angemerkt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Änderungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.
Die Gemeinde hat den Hinweis dahingehend beachtet, dass die Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend den Ausführungen umformuliert wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Hofstelle auch künftig uneingeschränkt bewirtschaftet werden sollte und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs nicht eingeschränkt werden dürfen.
Die Gemeinde hat den Hinweis zur Kenntnis genommen und beachtet diesen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich bei dem Änderungsbereich weitestgehend um ein bereits bebautes dörflich geprägtes Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, ist anzunehmen, dass auch ohne die 15. Änderung des Flächennutzungsplans zumindest auf Teilflächen innerhalb des Änderungsbereichs eine bauliche Nachverdichtung erfolgen würde. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 15. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Am Schloßberg" vom Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen in der Sitzung vom 11.12.2023 festgestellt.