

# PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

**MDW** Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform	MDW	Dörfliches Wohngebiet, mit Nummerierung
Bauweise	Bauweise	SD / WD	Satteldach / Walmdach
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	△	Einzel- und Doppelhäuser
Wandhöhe baulicher Anlagen	Gesamthöhe baulicher Anlagen	o	Offene Bauweise
		GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
		II	Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß
		WH	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH	Gesamthöhe als Höchstmaß

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

Grünfläche, öffentlich (Straßenbegleitgrün)

### Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) der textlichen Festsetzung

### Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dietenhausen - Westlich der Baumschule"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung zwischen den Teilbereichen des Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

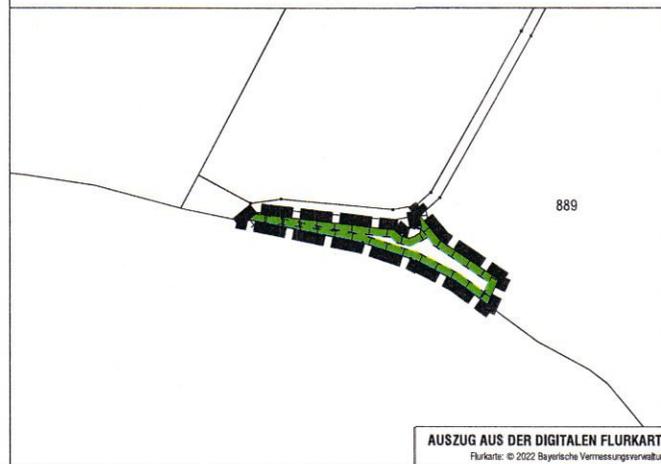
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Bemaßung in Meter

## PLANZEICHNUNG - AUSGLEICH



# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 27.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Dietenhausen - Westlich der Baumschule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 25.08.2022 bis 25.10.2022 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 25.08.2022 bis 25.10.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 08.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 08.05.2023 beteiligt.
- Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.09.2023 den Bebauungsplan "Dietenhausen - Westlich der Baumschule" in der Fassung vom 21.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Odelzhausen, den 21.9 2024  
  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt am 21.9 2024  
  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Dietenhausen - Westlich der Baumschule" wurde am 26.9 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Odelzhausen, den 26.9 2024  
  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG



## GEMEINDE ODELZHAUSEN

Landkreis Dachau



## BEBAUUNGSPLAN "Dietenhausen - Westlich der Baumschule"

Gmkg. Odelzhausen

A) Planzeichnung

Fassung vom 21.09.2023

Projektnummer: 19111



Maßstab 1: 1.000 / 1: 2.000

Bearbeitung:  
Patricia Gaj, Dipl. Ing.

### OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG  
Architekten & Stadtplaner  
Otto-Lindemeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 50 89 378-0  
Mail: info@opla-augsburg.de  
Internet: www.opla.de

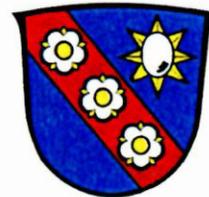


AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKS: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“

Gmkg. Odelzhausen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 21.09.2023

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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans .....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze u. Garagen; Nebenanlagen .....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser .....	8
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz .....	8
§ 9 Arten- und Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	10
§ 10 Inkrafttreten .....	11
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	12
2. Kommunale Abfallwirtschaft .....	13
3. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	13
4. Immissionsschutz (Landwirtschaft) .....	13
5. Wasser .....	14
6. Altlasten .....	14
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>15</b>
1. Ausfertigung .....	15
2. Inkrafttreten .....	15

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

### **Bebauungsplan „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“ (Gmkg. Odelzhausen)**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2023. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.09.2023 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.09.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.09.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

---

- (1) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit MDW 1 festgesetzt ist, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 (1) und § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerische Festsetzung zur Erhaltung der Bestandsbäume. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.
- (2) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit MDW 2 festgesetzt ist, gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 bis § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerischen Festsetzungen.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 18a BauGB*

#### (1) Dörfliches Wohngebiet (MDW)

*gem. § 5a BauNVO*

1. Die in der Planzeichnung mit MDW 1 und MDW 2 gekennzeichneten Bereiche werden als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. Nicht zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) Sonstige Gewerbebetriebe,
  - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - d) Gartenbaubetriebe,
  - e) Tankstellen.

## (2) Flächen für die Landwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB

Der in der Planzeichnung als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnete Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

*Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauBVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschließlich der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) maßgebend.*

### (2) Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 und § 20 BauNVO

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. II
  - b) Wandhöhe (WH) bei I+D max. 4,0 m
  - c) Wandhöhe (WH) bei II max. 6,5 m
  - d) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf die nachfolgenden Höhenlagen nicht überschreiten:
  - a) MDW 2.1 max. 498,80 m ü. NHN
  - b) MDW 2.2 max. 499,40 m ü. NHN
  - c) MDW 2.3 max. 499,83 m ü. NHN
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut
4. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## § 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB und Art. 6 BayBO

### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### (2) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zulässig sind pro Wohngebäude auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) < 450 m <sup>2</sup>                        | max. 1 Wohnung   |
| b) 450 m <sup>2</sup> bis < 750 m <sup>2</sup> | max. 2 Wohnungen |
| c) ≥ 750 m <sup>2</sup>                        | max. 3 Wohnungen |

### (3) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; STELLPLÄTZE U. GARAGEN; NEBENANLAGEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude (einschl. gebäudeintegrierter Tiefgaragen) sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (3) Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb Baugrenzen zulässig.
- (4) Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zur St.-Lantpert-Straße hin ausschließlich innerhalb und zu allen anderen Grundstücksseiten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- (5) Erfolgt die Erschließung des MDW 2.1 von der St.-Lantpert-Straße, sind die Garagen zwingend gebäudeintegriert im Untergeschoss (d.h. unterhalb des Erdgeschosses) herzustellen.
- (6) Bei der Herstellung der Grundstückszufahrten und Erschließungswege sind die textliche Festsetzungen unter § 9 (1) zu beachten.

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

### (1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### (2) Dachlandschaft

1. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) ausgeführt werden.
2. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können als Flach- oder Satteldach ausgeführt werden.

### (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

### (4) Dachaufbauten

1. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht über den First oder Ortgang hinausragen.

### (5) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

**(6) Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur OK RFB EG zulässig, höchstens jedoch mit einer Abweichung von bis zu +/- 0,5 m vom natürlichen Gelände.

**(7) Stützmauern / Sockel**

1. Im MDW 2.1 und MDW 2.2 sind zur Realisierung der Grundstückszufahrten sowie zur Erschließung der Garagen und Hauptgebäude Stützmauern, die max. 0,1 m über OK natürliches Gelände hinausragen dürfen, zulässig.
2. Im MDW 2.1 und MDW 2.2 sind im Bereich der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Sockel, die max. 0,1 m über OK natürliches Gelände hinausragen dürfen, zulässig; diese dürfen entweder parallel zur westlichen Grundstücksgrenze (abgerückt um mind. 0,5 m zur landwirtschaftlichen Fläche) oder parallel zur östlichen Grundstücksfläche verlaufen.

**§ 7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

**§ 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB*

**(1) Versiegelung**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

**(2) Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)**

Das Straßenbegleitgrün darf je Baugrundstück durch eine max. 5 m breite Grundstückszufahrt unterbrochen werden; dabei sind die textlichen Festsetzungen unter § 9 (1) zwingend zu beachten.

**(3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte Arten zu verwenden.

*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

**(4) Private Grundstücksflächen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
2. Je Baugrundstück sind mind. drei Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) bzw. Obstbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstämme in regionaltypischen Arten u. Sorten) zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
3. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

**(5) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

1. Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Zudem dürfen Bäume gemäß § 7 (3) 2. dieser Textlichen Festsetzungen gepflanzt werden.
2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig.

**(6) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Sämtliche Anpflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 9 ARTEN- UND NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### (1) Artenschutzfachlicher Ausgleich

Im Kronentraufbereich, zzgl. eines 1,5 m tiefen Schutzbereiches (s. Planzeichnung), der als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der St.-Lantpert-Straße sind Versiegelungen, Abgrabungen, Bodenaufträge und Lagerungen nicht zulässig. Die Grundstückszufahrten und Erschließungswege zum MDW 2.1 und MDW 2.2 müssen außerhalb des in Satz 1 genannten Schutzbereiches situiert werden.

### (2) Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.011,5 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt auf einer insg. 1.507 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 889 der Gmkg. Odelzhausen (s. Planzeichnung).
3. Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten Baumaßnahme umzusetzen.
4. Entwicklungsziel:  
Artenreiche Wiese mit Saumstrukturen im Süden und Feldgebüsch im Westen.
5. Herstellungsmaßnahmen:
  - a) Parallel zum südlich verlaufenden Holzgraben hat in einem 2 m breiten Uferbegleitstreifen eine punktuelle Nachsaat mit autochthonen Hochstaudenarten, wie z.B. Sumpfbaldrian oder Blutweiderich, zu erfolgen.
  - b) Der o.g. Hochstaudenflur vorgelagert ist ein 6 m breiter Streifen mit der Saatgutmischung „Feuchtwiese“ aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.
  - c) Im äußersten Westen der Ausgleichsfläche sind 6 standortgerechte, heimische Sträucher, wie z.B. Holunder oder Pfaffenhütchen, anzupflanzen.
6. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - a) Grünland: Das Grünland ist 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd im Juli (i.d.R am 01.07.) und die zweite Mahd im Spätherbst zu erfolgen hat. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
  - b) Gewässerbegleitende Hochstaudenflur: Der Uferbereich ist 1-mal pro Jahr im Spätherbst zu 50 % der Fläche zu mähen; die übrigen 50 % der Fläche sind über den Winter stehen zu lassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
  - c) Gehölzpflanzung: In den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze gegen Begleitwuchs auszuschneiden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
  - d) Auf der gesamten Ausgleichfläche ist Ampfer mechanisch zu bekämpfen.

- e) Mulchung, die Ausbringung von beim Gewässerunterhalt anfallendem Aushub, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche nicht zulässig.
  - f) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen.
7. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

---

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

#### 1.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)

–	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
–	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
–	<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
–	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
–	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
–	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
–	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
–	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
–	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

#### 1.3 Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstämme in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

#### 1.4 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)

–	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
–	<i>Berberis Vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
–	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
–	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
–	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
–	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
–	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
–	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
–	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
–	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
–	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
–	<i>Rosa i.S.</i>	Wild-Rose
–	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
–	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## **2. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT**

---

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der St.-Lantpert-Straße bereitzustellen.

## **3. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE**

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ (LANDWIRTSCHAFT)**

---

### **4.1 Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sowie der Baumschule unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## 5. WASSER

---

### 5.1 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

### 5.2 Niederschlagswasserbehandlung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

## 6. ALTLASTEN

---

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. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den 29.07.2024

M. Trinkl

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den 05.08.2024

M. Trinkl

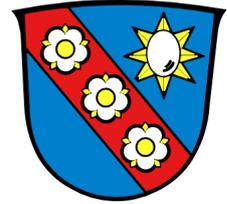
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



(Siegel)

---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“ Gmkg. Odelzhausen

### C) BEGRÜNDUNG

### D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 21.09.2023

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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	7
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
5.	Ziel der Planung / Planungskonzept .....	11
6.	Begründung der Festsetzungen.....	12
7.	Immissionsschutz .....	14
8.	Energie.....	14
9.	Ver- und Entsorgung .....	15
10.	Flächenstatistik .....	16
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
1.	Grundlagen .....	17
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) .....	23
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	24
6.	Monitoring .....	25
7.	Beschreibung der Methodik .....	25
8.	Zusammenfassung .....	25

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der örtliche Bedarf an Wohnbauland, vorliegend insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Da die Gemeinde Odelzhausen in Dietenhausen über keine Flächen im Gemeindebesitz verfügt, gestaltet sich sowohl die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen mit Entwicklungspotenzial (aufgrund mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer die Flächen nach zu verdichten bzw. zu veräußern) als auch die Ausweisung von größeren zusammenhängenden Flächen im Außenbereich eher schwierig. Um dennoch auch in den Ortsteilen Wohnraum bereitstellen zu können und damit den Bewohnern, insb. jungen Familien, eine dauerhafte Bleibeperspektive im Ort zu ermöglichen, möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, Flächen im Außenbereich, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, für eine bauliche Entwicklung vorzusehen, sofern sich ihr hierfür die Möglichkeit eröffnet.

Angestoßen von konkreten Anfragen ortsansässiger Grundstückseigentümer nach Bauland zur Eigenheimbebauung, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Ausschlaggebend für den Entschluss der Gemeinde war die Lage der Fläche, welche unmittelbar an die im betroffenen Bereich bisher nur einseitig bebauten St.-Lantpert-Straße anschließt. Da die zu überplanenden Flächen im Norden, Osten und Süden unmittelbar an das bestehende dörflich geprägte Siedlungsgebiet von Dietenhausen anschließen, bietet sich die beabsichtigte kleinteilige Ausweisung von Bauland an.

Da der Gemeinde in Dietenhausen keine innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen, ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen erforderlich. Dies ist durchaus möglich (LEP 3.2), sofern, wie vorliegend, das Anbindegebot (LEP 3.3) berücksichtigt wird.

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 eine planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige Fläche mit dörflichem Siedlungsanschluss baulich zu entwickeln, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können.

### 2. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

---

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 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 übergegangen 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 Wohnbebauungsvorhaben 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 vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um kurzfristig Bauland ausweisen zu können und der hohen Nachfrage z.T. gerecht zu werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan 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.

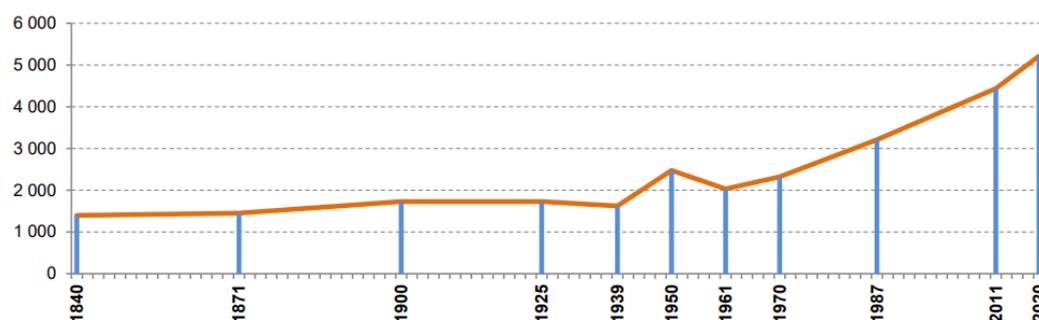


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2021

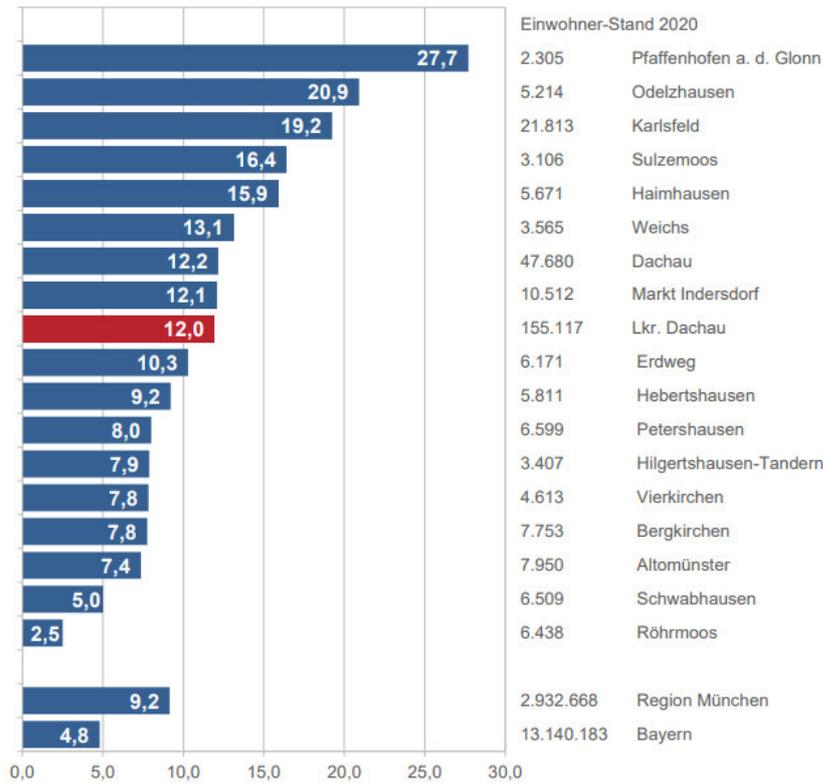


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %  
 Quelle: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

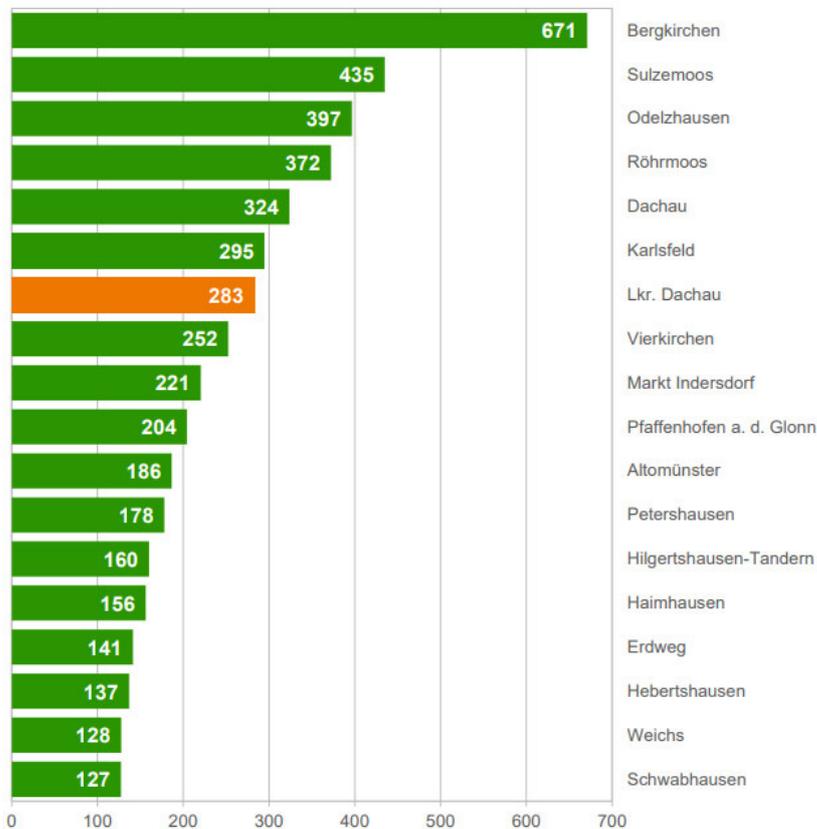


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)  
 Quelle: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

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. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich, der aus der Planzeichnung ersichtlich ist, gliedert sich in einen qualifizierten und einen einfachen Bebauungsplan. Der qualifizierte Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 3.200 m<sup>2</sup> umfasst vollständig die Fl.Nrn. 889/5, 889/6, 889/7 und 889/8 (Gmkg. Odelzhausen). Der einfache Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 5.753 m<sup>2</sup> umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 889 (Gmkg. Odelzhausen).

#### 3.2 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt westlich der St.-Lantpert-Straße im südwestlich vom Hauptort gelegenen Ortsteil Dietenhausen. Es umfasst landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzte Flächen (ohne Gehölzbestand) sowie eine landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstelle, die mit drei landwirtschaftlichen Hallen (Maschinenhallen), einer Güllegrube und drei Fahrsilos bebaut ist, und im Norden Baumbestand aufweist.

Die zu überplanenden Flächen werden im Norden und Osten von Wohnbebauung und im Süden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.



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

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 4.1 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)).

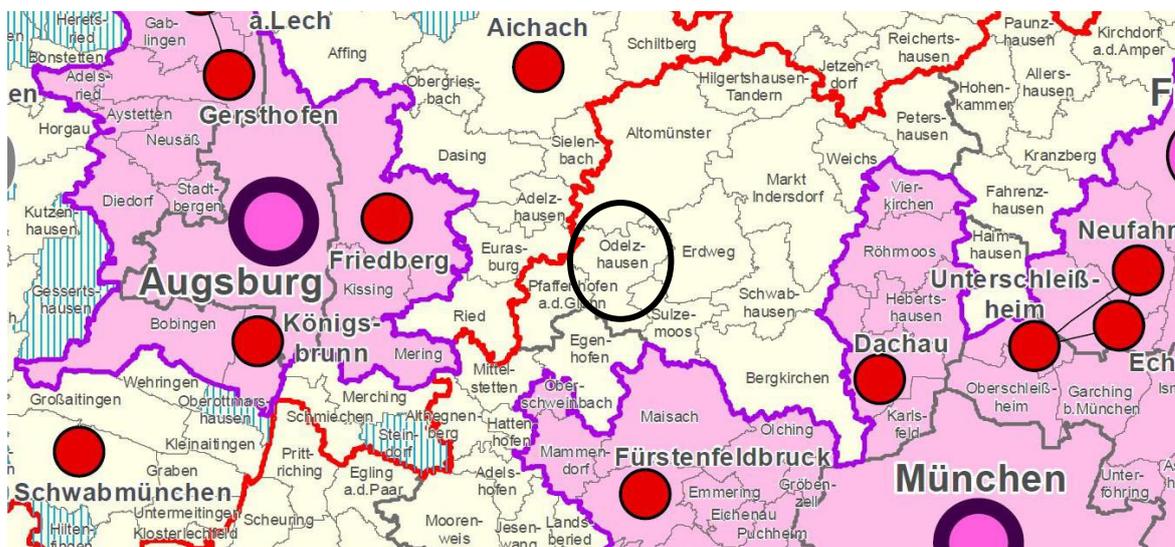


Abb. 6: Auszug a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortsch. 2018), Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

#### 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.

Die Karte 2 „Siedlung- und Versorgung“ 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).

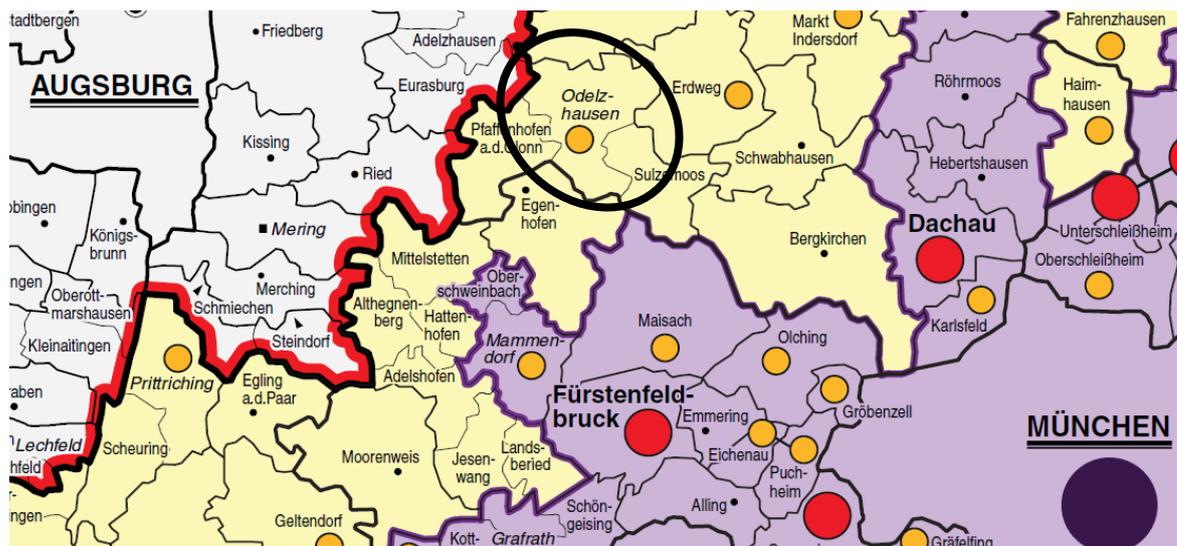


Abb. 7: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dietenhausen, der ca. 1,5 km südlich des Hauptortes von Odelzhausen gelegen und mit dem MIV gut und schnell erreichbar ist. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV besteht in Dietenhausen nicht; die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von 1,1 km am Schulzentrum Odelzhausen und 1,2 km in Wagenhofen. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist nicht optimal aber dennoch gegeben, sodass den regionalplanerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 Rechnung getragen werden kann.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehenden Siedlungsflächen an, sodass mit der Planung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP 2013/2018 entsprochen wird. 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 Berücksichtigung findet, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

##### Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich:

Um vor allem auch Familien und junge Menschen dauerhaft in den Ortsteilen der Gemeinde halten zu können und damit eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen; dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 (3.2 (G) und 3.3 (Z)) und dem RP 14 (B II G 1.2) verankert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Odelzhausen sehr bestrebt den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit wie möglich zu reduzieren; auf Pkt. 2 wird verwiesen. Aufgrund mangelnde Grund-

stücksverfügbarkeit gestaltet sich dies jedoch oft schwierig. Da in Dietenhausen keine größeren Brachen oder ähnlichen Konversionsflächen existieren und die noch wenigen vorhanden (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Neuausweisung von Bauland auf Flächen die derzeit dem Außenbereich angehören.

Durch die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes und der damit bedingten Umwandlung einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland 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 Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann, entspricht die Planung den regional- und landesplanerischen Vorgaben.

#### 4.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Dorfgebiet festsetzt, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum 17. Mal geändert.

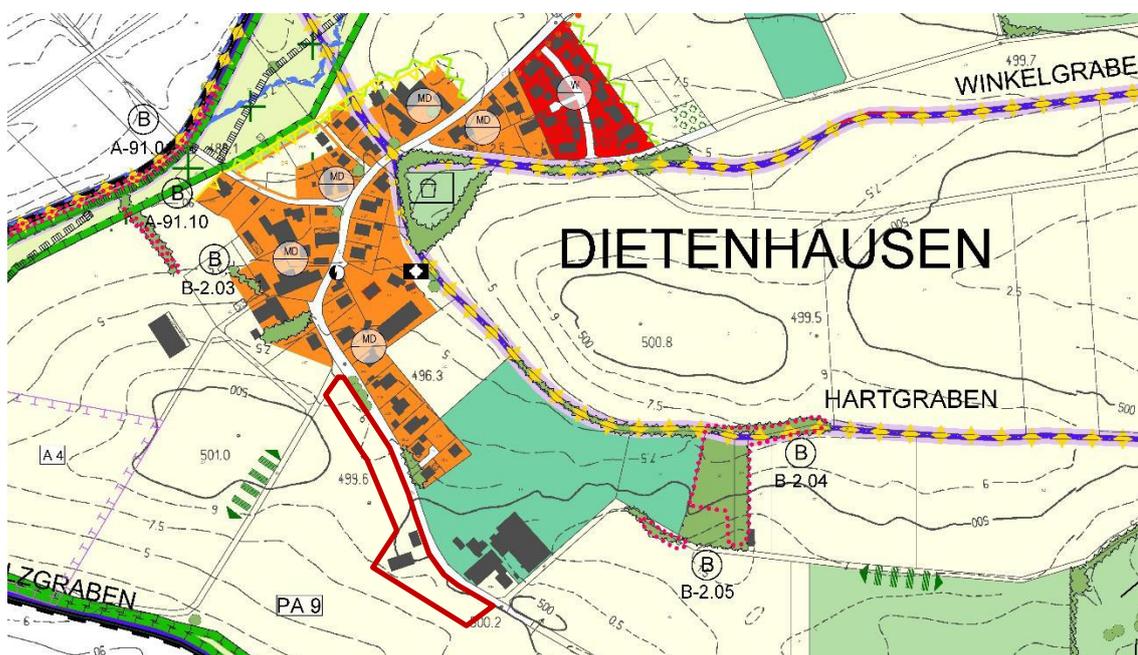


Abb. 8: Auszug aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o.M.

Um die ansteigende Wohnraumnachfrage (s. Pkt. 2) zu decken, ist aus Sicht der Gemeinde die Bereitstellung von Bauland über den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus durchaus geboten; vor allem auch vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Anfang der 2000er Jahre Wohnbauflächen, die über den Bestand hinausgehen, nur in einem geringen Maß ausgewiesen wurden. Die wenigen zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden seit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu einem Großteil bereits bebaut. Die noch

nicht überplanten Wohnbauflächen, die sich im Wesentlichen auf den Hauptort und Höfa beschränken, stehen der Gemeinde (trotz intensiver Bemühungen) für eine bauliche Entwicklung kurz- bis mittelfristige nicht zur Verfügung.

Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird sich die Gemeinde mit der künftigen Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet intensiv beschäftigen. Bis dahin ist die Gemeinde allerdings bestrebt Wohnbauland an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet auszuweisen, wenn sich hierfür die Möglichkeit eröffnet.

#### **4.5 Bebauungspläne**

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum vorliegenden Bebauungsplan grenzen westlich der St.-Lantpert-Straße die Bebauungspläne „Dietenhausen – An der Baumschule“ und „Dietenhausen – Nordwestlich der Baumschule“ an; diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet fest. Eine Überschneidung zwischen den Bebauungsplänen findet nicht statt, sodass eine Betroffenheit der rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeschlossen werden kann.

### **5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT**

---

Ziel der Planung ist es im Rahmen des gemeindlichen Baulandmodells Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für jungen Familien, im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper zu schaffen.

Hierzu schließen die Beteiligten einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Der Eigentümer der Fl.Nr. 889/7 hat für dieses Modell der Baulandschaffung kein Interesse signalisiert und möchte weiterhin die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufrechterhalten; dies ist der Grund weshalb die Fl.Nr. 889/7 innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wurde. Damit wird zum einen sichergestellt, dass der Eigentümer der Fl.Nr. 889/7 die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaften kann und zum anderen, dass, sollte das Baugebiet umgesetzt sein, das Grundstück nicht über § 34 BauGB entwickelt werden kann. Letzteres ist für die Gemeinde von erheblicher Bedeutung, denn würde diese Teilfläche über § 34 BauGB entwickelt werden können, würde dies das gemeindliche Baulandmodell konterkarieren.

Aufgrund der Ortsrandlage wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich eine einzeilige Einfamilien- und Doppelhausbebauung und damit eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung angestrebt. Die Grundstücke sind über die St.-Lantpert-Straße bereits erschlossen, sodass infolge der Planung keine Flächen für Erschließungszwecke versiegelt werden müssen. Durch die bessere Ausnutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur trägt die Planung somit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Weiterhin wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine angemessene Eingrünung des Baugebietes sichergestellt, um mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. minimieren zu können. Aus diesem Grund werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich der bestehenden Nebenerwerbshofstelle (MDW 1) erhalten und im Bereich der Neubebauung (MDW 2) neue Gehölzstrukturen gepflanzt.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Der Bebauungsplanumgriff gliedert sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche. Innerhalb des Teilräumliche Geltungsbereich, der das MDW 2.1 bis 2.3 umfasst, ist die Schaffung von zusätzlichem Baurecht beabsichtigt. Aufgrund der vorliegenden dörflich geprägten Strukturen (d.h. dem Nebeneinander von insb. Wohnen und landwirtschaftlichen Betreiben im Nebenerwerb) im räumlichen Nahbereich wird das Baurecht in Form von einem dörflichen Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Teilräumliche Geltungsbereich wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Teilräumliche Geltungsbereich, der ausschließlich das MDW 1 umfasst, wird hingegen als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da hier außer der Art der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur Erhaltung der Bestandsbäume keine weiteren Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen) getroffen werden. Darüber hinaus richtet sich im MDW 1 die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da hier die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der faktischen Nutzung innerhalb des südlichen Plangebietes sowie der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage soll im vorliegenden Bebauungsplan der gemäß BauNVO höchstzulässige Orientierungswert für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der in einem dörflichen Wohngebiet möglich wäre, nicht ausgeschöpft werden. Um eine angemessene Bebauung am Ortsrand sicherstellen zu können, wird die GRZ mit max. 0,4 festgesetzt, sodass 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche 50 %-ige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Zugelassen werden Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II), bei denen das auf dem zweiten Vollgeschoss zu liegen kommende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung ermöglichen die Realisierung von bis zu drei Gebäudetypologien (I, I+D und II) und sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie der Randlage, den topografischen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung des Plangebietes entsprechen.

### 6.3 Bauweise, Grenzabstände

Aufgrund der Ortsrandlage ist im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig mit einer Wohnung je Doppelhaushälfte, bis zu zwei Wohnungen bei Einzelhäusern auf Grundstücken mit bis zu 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bis zu drei Wohnungen bei Einzelhäusern auf Grundstücken ab 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Dementsprechend werden eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung etc. gewährleisten, festgesetzt.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden relativ weiträumig festgesetzt, um der künftigen Bebauung, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, möglichst viel Spielraum bzgl. der Setzung der Baukörper einzuräumen. Zudem wird hinsichtlich der Realisierung von Garagen (einschl. Carports) und untergeordnete Nebenanlagen bestimmt, dass diese zur St.-Lantpert-Straße hin ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen; dies gilt nicht für Stellplätze. Zu allen übrigen Grundstücksseiten hin dürfen die zuvor genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, allerdings nicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

#### 6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der Randlage wurden für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zugelassen; Nebengebäude dürfen aber auch mit einem Flachdach ausgebildet werden. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig, da diese bei geringeren Dachneigungen verunstalten wirken können. Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, wird die Dacheindeckung auf ein rot-, braun- oder anthrazitfarbenes Farbspektrum begrenzt. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird aber auch eine Dachbegrünung zugelassen.

Um trotz beabsichtigter Bebauung auch künftig eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten zu können, sind Einfriedungen, die zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von max. 1,2 m aufweisen dürfen, an mind. zwei Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m herzustellen.

#### 6.6 Grünordnung / Bodenschutz

Zur Einbindung der neuen Bauflächen (MDW 2) in die freie Landschaft sowie in das bestehende Siedlungsbild, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Ein-/Durchgrünung der Baugrundstücke erfolgen. Daher wurde innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes in Richtung offener Landschaft, also Richtung Südwesten, ein 4 m breiter Pflanzstreifen, der mindestens zu 60 % mit Sträuchern bepflanzt werden soll, festgesetzt. Zusätzlich sind je private Grundstücksfläche mindestens drei Bäume zu pflanzen; diese dürfen auch innerhalb des Pflanzstreifens gepflanzt werden. Um die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgegeben.

Darüber hinaus wurden die Bestandsbäume innerhalb des einfachen Bebauungsplanes (MDW 1) als zu erhalten festgesetzt.

#### 6.7 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

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

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt auf Ebene des Umweltberichtes, auf Pkt. 4 des Umweltberichtes (D) wird verwiesen.

## 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 Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da an das Plangebiet 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 (das als WA festgesetzt ist) unzumutbare Immissionen ausgehend vom Baumschulbetrieb innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Ebenso hat die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Baugebietsausweisung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Betrieb der Baumschule, da mit der Wohnbebauung „An der Baumschule“ bereits Immissionsorte mit einem geringeren Abstand zur Baumschule existieren, die das Emissionsverhalten der Baumschule definieren.

Betriebsbereich:

Im Umkreis zum Plangebiet 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. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

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

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren

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

#### Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m<sup>2</sup>. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

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

#### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

---

Da das Plangebiet an die St.-Lantpert-Straße angebunden ist, kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz eine gesicherte Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

### **9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

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

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer der Neubauten ist in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen.

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

### **9.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Das unbelastete Niederschlagswasser soll vorrangig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung 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 sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

### 9.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die St.-Lantpert-Straße und ist damit sichergestellt; die Mülltonnen sind zur Abholung an dieser bereitzustellen.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich – Qualifizierter Bebauungsplan</b>	<b>3.200,0 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Dörfliches Wohngebiet</b>	<b>2.400,0 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>1.420,0 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>377,0 m<sup>2</sup></i>
▪ <b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>800,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich – Einfacher Bebauungsplan</b>	<b>5.753,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich – Externe Ausgleichfläche</b>	<b>1.507 m<sup>2</sup></b>

## 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 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 bisher ackerbaulich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand sowie eine Nebenerwerbshofstelle im Außenbereich zu Bauland umgewandelt werden. Die bestehenden Gehölze im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (MDW 1) werden dabei als zu erhalten festgesetzt. Für den verbleibenden Eingriff, der im Wesentlichen durch die zusätzlich entstehende Flächeninanspruchnahme/-versiegelung innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans (MDW 2) ausgelöst wird, wurden eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

#### 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 (i.d.F.v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018), der Regionalplan der Region München, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) noch der Regionalplan der Region München (RP 14) treffen für das Plangebiet Aussagen.

##### Flächennutzungsplan:

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

##### Schutzgebiete:

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarem Umfeld ein Biotop erfasst.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird ausschließlich für den unbebauten Bereich des sog. qualifizierten Bebauungsplanes (MDW 2), für den bisher kein Baurecht besteht, 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 insb. 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

#### Bestandsaufnahme:

Das MDW 2 stellt 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.

#### Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die im Vergleich zur Bestandssituation höhere Versiegelung ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Plangebiet 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 lokal verändern. Auswirkungen auf das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung von Gebäuden, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, sind nicht von erheblicher Auswirkung. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme, trotz des sich erhöhenden Versiegelungsgrades, nicht relevant.

#### Bewertung:

Unter Berücksichtigung der geringen Relevanz der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet und zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie dem zu erwartenden Dauerbewuchs innerhalb der verbleibenden Gartenflächen, der durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gewährleistet wird, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene von geringer Erheblichkeit.

### 2.2 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Der Boden im zu überplanenden MDW 2, der sich fast ausschließlich aus Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) zusammensetzt, verfügt über mittel bis hoch Tragfähigkeit.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	stark lemiger Sand (SL)
Zustands- / Bodenstufe	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	51
Acker- / Grünlandzahl	50
Sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Ertragsfähigkeit	3
<b>Mittelwert</b>	<b>3</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>mittel</b>

Das Bewertungsergebnis liegt im Mittel über einem Wert von 2,5, sodass die Schutzwürdigkeit des Bodens als mittel eingestuft wird. Eine Inanspruchnahme der Flächen entzieht demnach hinsichtlich der Schutzwürdigkeit keine im besonderen Maße schutzwürdigen Böden aus der Nutzung.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert); dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) gestört.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Infolge der zulässigen Versiegelung von bis zu 60% der Flächen 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 der Bebauung entstehenden Bodenbeeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der untergeordneten Größe der neu zu überbauenden Grundstücksflächen als nicht erheblich zu werten.

#### Bewertung:

Durch die zu erwartende Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen als Gartenflächen ist nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Weder im Plangebiet noch im unmittelbaren räumlichen Umfeld sind Oberflächengewässer vorzufinden. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass das Plangebiet weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist.

Aufgrund der gegenwärtigen ackerbaulichen Nutzung ist derzeit eine Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers auf der Fläche gegeben.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Im Rahmen der Gründungsarbeiten kann es zu Eingriffen in das Grundwasser kommen.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Umnutzung der Flächen 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 eher gering.

#### Bewertung:

Da im Plangebiet trotz der höheren Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand das Niederschlagswasser weiterhin versickern kann ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme:

Die zu bebauende Fläche stellt sich im Bestand als unversiegelte Ackerfläche ohne Gehölzbestand im unmittelbaren Anschluss an dies Siedlungsgebiet dar, sodass die zu überplanenden Flächen weder für Gehölz- noch für Bodenbrüter von Bedeutung ist. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop gemäß Art. 23 BayNatSchG von der Planung nicht betroffen.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Im Zuge der Bebauung ist durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen theoretisch eine temporäre Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Arten gegeben. Da auf der Fläche weder Pflanzenbestände vorhanden sind noch aufgrund der untergeordneten Habitatsignung Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorliegen, können Auswirkungen auf das Schutzgut weitgehend ausgeschlossen werden.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Bedingt durch die getroffenen Festsetzungen wird sich der künftige Grün- und Gehölzflächenanteil innerhalb des MDW 2 erhöhen, sodass sich mittel- bis langfristig Vegetationsstrukturen entwickeln und damit der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitatsignung der Flächen erhöhen werden.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

## **2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Naherholung; es sind keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Fläche zu erwarten.

Bewertung:

Eine Erheblichkeit für das Schutzgut kann ausgeschlossen werden.

## 2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Bestandsaufnahme:

Vom Plangebiet 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.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch den Baubetrieb ist temporär mit Emissionen wie Staub und Lärm zu rechnen.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Mit der geplanten Bebauung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs; der jedoch in dem geplanten 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. Darüber hinaus wird auf Pkt. 6 der Begründung (C) verwiesen.

Bewertung:

Die Auswirkungen infolge von Immissionen sind von geringer Erheblichkeit.

## 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Dietenhausen. Im Westen schließen die freie Landschaft und im Norden, Osten und Süden bestehenden Siedlungsstrukturen an. Einen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Landschaft ist außerhalb des Plangebietes nur untergeordnet vorhanden.

Auswirkungen:

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

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Die geplanten Neubauten fügen sich in das umgebende Siedlungsgefüge bzw. das Orts- und Landschaftsbild ein; zumal der an das MDW 2 angrenzende Gehölzbestand infolge der Bebauung nicht beeinträchtigt, sondern durch Pflanzmaßnahmen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ergänzt wird.

Bewertung:

Da sich das Planvorhaben in das nähere Umfeld einfügt (u.a. infolge der Festsetzungen zur Grünordnung), sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Plangebiet weder Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

### Auswirkungen:

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Bewertung:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von der Planung 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:* Durch die zulässigen Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch die zulässigen Vorhaben werden lediglich 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 geplanten 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 die zulässigen 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 zulässigen Vorhaben haben 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.

## 2.10 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 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. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)

#### 4.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

##### Schutzgut Boden und Fläche / Wasser:

- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Baugebiet
- Ausführung v. Stellplätzen / Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise

##### Schutzgut Klima und Lufthygiene / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Orts- und Landschaftsbild:

- Anpflanzung von drei Bäumen je Grundstück
- Anpflanzung von Sträuchern auf 60 % der Pflanzflächen

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

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

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  
 Ackerfläche

Kategorie I

##### Ermittlung der Eingriffsflächen

Gesamteingriffsfläche	8.953 m <sup>2</sup>
<i>davon eingriffsneutrale Flächen:</i>	
- Bereits bebaute Flächen im Außenbereich (MDW 1)	5.753 m <sup>2</sup>
- Fläche für die Landwirtschaft	800 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	377 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Baufläche (MDW 2)	2.023 m <sup>2</sup>

### Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

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

GRZ 0,4  
Eingriffstyp A

### Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

- Für die zu überplanende Flächen im MDW 2 ist Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden. Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (s. D – Umweltbericht, Pkt. 4.1) kann der obere Wert um 0,1 Punkte reduziert werden, sodass ein Kompensationsfaktor von **0,5** angewandt werden kann.

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A Dorfgebiet auf strukturreichen Gärten	2.023 m <sup>2</sup>	0,5	<b>1.011,5 m<sup>2</sup></b>

### 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 1.011,5 m<sup>2</sup> wird komplett außerhalb des Plangebietes auf einer insg. 1.507 m<sup>2</sup> südlich des Plangebietes liegenden Teilfläche der Fl.Nr. 889 der Gemarkung Odelzhausen nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche liegt unmittelbar angrenzend an den Holzgraben und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Schwerpunktbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die bereits als Grünland genutzte Fläche soll entsprechend den textlichen Festsetzungen naturschutzfachlich umgestaltet und aufgewertet werden. Da sich die Fläche bereits als Grünland darstellt und somit eine höhere Wertigkeit vorliegt als bspw. bei einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, kann das ökologische Aufwertungspotential der Fläche nicht mit einem Faktor 1,0 angerechnet werden. Aufgrund dieses Sachverhalts wird der ermittelte Ausgleich in Höhe von 1.011,5 m<sup>2</sup> faktisch auf einer insgesamt 1.507 m<sup>2</sup> großen Fläche nachgewiesen. 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.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Das Bauvorhaben 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

Die Gemeinde Odelzhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere 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

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: 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 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

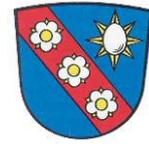
Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass mit Auswirkungen von überwiegend geringer Erheblichkeit zu rechnen ist; lediglich für das Schutzgut Boden ist aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung aber nicht entgegen.

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

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

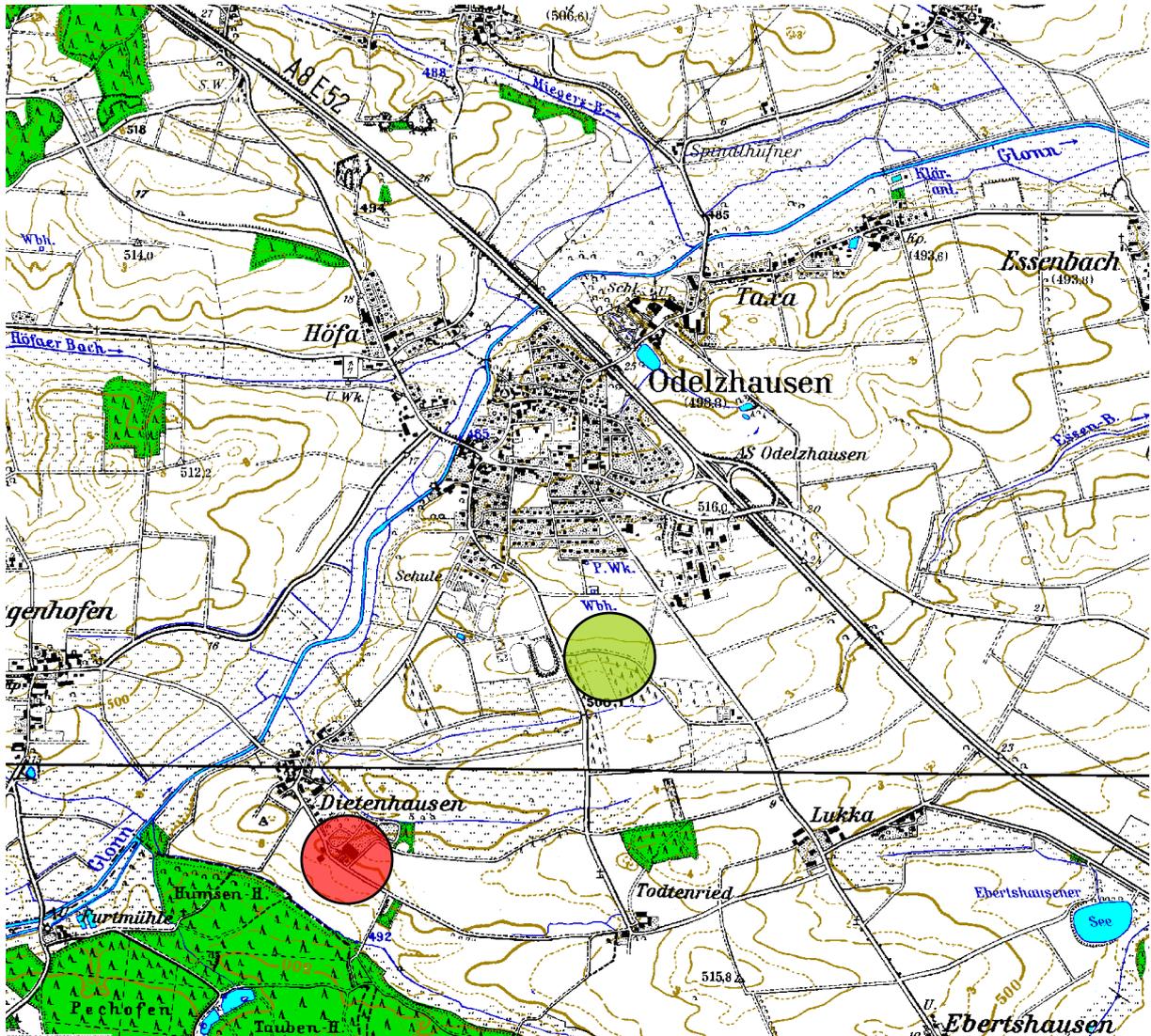
# Gemeinde Odelzhausen

Landkreis Dachau



## BEBAUUNGSPLAN DIETENHAUSEN

Fl.Nr. 582, Gemarkung Odelzhausen



Übersicht maßstabslos

## Anlage Eingriffsregelung mit Umweltbericht

Stand: März 2009

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Dipl. Ing. Hans Brugger,

Deuringerstr. 5A, 86551 Aichach

Telefon 08251 / 8768-0

e-mail [H.Brugger@t-online.de](mailto:H.Brugger@t-online.de)

Telefax 08251 / 8768-88



## INHALT

1	ANLASS UND VORGEHEN .....	3
2	INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES .....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
4	BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE .....	4
4.1	Naturraum.....	4
4.2	Topographie und Landschaftsbild.....	4
4.3	Potentiell natürliche Vegetation.....	4
4.4	Boden .....	5
4.5	Landnutzung und Biotopstrukturen, Umgebung des Plnngungsgebietes.....	5
4.6	Bestandsbewertung.....	5
5	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	7
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
6	KONFLIKTMINIMIERUNG.....	8
7	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN .....	8
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....	8
9	EINGRIFFSERMITTLUNG.....	9
9.1	Erfassen des Eingriffs .....	9
9.2	Ermitteln des Umfangs an erforderlichen Ausgleichsflächen .....	10
10	AUSGLEICHSFLÄCHE, ZIELE UND MAßNAHMEN .....	10
10.1	Auswahl von Flächen .....	10
10.2	Bilanz von Eingriff und Ausgleich .....	13
11	LITERATUR .....	14



## 1 ANLASS UND VORGEHEN

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt an der St. Lantbert Str. im Ortsteil Dietenhausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das dafür vorgesehene Teilstück der Flurnummer 583 der Gmkg. Odelzhausen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ist Teil einer Baumschule und befindet sich in Privateigentum. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt nach den Einheimischenmodellen der Gemeinde.

Die Bebauungsplanung sieht die Neuausweisung von Bauflächen einschließlich der Eingrünung vor.

Wenn aufgrund der Maßnahmen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, ist nach § 21 Abs. 1 BNatSchG bei Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Im Zuge der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist es notwendig, den Ausgangszustand von Natur und Landschaft zu erfassen und zu bewerten.

Weitere Schritte sind das Aufzeigen von Minimierungsmaßnahmen, die Untersuchung des verbleibenden Eingriffs und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003).

## 2 INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden an der St. Lantpert Straße in Dietenhausen. Entstehen können Einzelhäuser mit einer Wohneinheit auf ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche pro Baugrundstück beträgt jeweils 200 m<sup>2</sup>, davon für die Hauptgebäude jeweils max. 120 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf 6 m, die Firtshöhe auf 9 m begrenzt. Maximal zwei Vollgeschosse sind zulässig. Mit der Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzpflanzungen am südlichen Rand wird eine Eingrünung der Baukörper von Beginn an sichergestellt.

## 3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** formuliert u. a. folgende Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (B VI):

1.1 (G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.3 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.



## Ziele der Regionalplanung

### Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit ihre Funktion nicht entgegensteht.

Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

### Fachliche Ziele zu Natur und Landschaft:

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden.

Die Ortsränder, insbesondere bei Neubaugebieten, sollen in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem einbezogen werden.

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen mit der Integration des Landschaftsplanes stellt für das Planungsgebiet Dorfgebietsflächen mit Gehölzstrukturen und Baumschulflächen dar.

## 4 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE

### 4.1 Naturraum

Das geplante Bauvorhaben liegt im Südwesten des Naturraums 062 Donau-Isar-Hügelland, innerhalb des Hügellandes südlich der Glonn (062-C).

### 4.2 Topographie und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dietenhausen, an der St. Lantpert Straße. Das Planungsgebiet liegt in etwa auf 499 m üNN und ist weitgehend eben. Das Landschaftsbild ist durch die Bebauung an der St. Lantpert-Straße, der benachbarten Baumschule und landwirtschaftlichen Flächen gekennzeichnet.

### 4.3 Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation ist nach SEIBERT (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen 1968) vom Waldmeister-Tannen-Buchenwald auszugehen. In der nachfolgenden Aufstellung sind die hauptsächlich vertretenen Gehölze dieser Vegetationseinheit aufgeführt.

#### · Waldmeister-Tannen-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)

auf den Hochflächen des Gemeindegebietes

in der Baumschicht:

*Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Abies alba* (Weißtanne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Picea abies* (Fichte)

in der Strauchschicht:



Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Die potentiell natürliche Vegetation kennzeichnet diejenige Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen auf einem bestimmten Standort als Schlussgesellschaft einstellen würde, wenn sämtliche Eingriffe des Menschen beendet würden. Die Kenntnis über ihre Zusammensetzung erleichtert die Bewertung und Planung von Gehölzstrukturen.

#### 4.4 Boden

Der Boden im Planungsgebiet besteht nach der standortkundlichen Bodenkarte (7732, Altomünster) aus Braunerden, hervorgegangen aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial. Dieser leichte, tiefgründige Sandboden weist einen mäßig frischen bis trockenen ökologischen Feuchtegrad auf. Beschrieben wird eine sehr hohe Durchflussgeschwindigkeit. Das Filtervermögen ist entsprechend als sehr gering einzustufen.

#### 4.5 Landnutzung und Biotopstrukturen, Umgebung des Planungsgebietes

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist derzeit Teil einer Baumschule und wird für die Aufschulung von Gehölzen verwendet. Zur St.-Lantpert-Straße hin stocken naturnahe Gehölze, nach Nordwesten hin folgt die bestehende Bebauung mit Siedlungsgrün. Die Fläche südlich der Straße wird landwirtschaftlich genutzt. Besondere Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 4.6 Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen im Planungsgebiet für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandsbewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Nachfolgende Übersicht schlüsselt die Bedeutung der Grünlandflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild, bezogen auf die Schutzgüter, auf:

##### Baumschule

**Arten und Biotope**                      **gering**  
Erwerbsgartenbau

**Boden**                                      **mittel**  
anthropogen überprägter Boden

**Wasser**                                    **gering**  
Grundwasserferne Böden, kein Oberflächengewässer vorhanden

**Geländeklima**                          **gering**  
Flächen am bisherigen Siedlungsrand, ohne wesentliche kleinklimatische Bedeutung

**Landschaftsbild/Erholung**        **gering**  
Bamschulfläche

**Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering**

### Siedlungsgehölze

**Arten und Biotope** mittel  
Standortgerechte Gehölzstrukturen

**Boden** mittel  
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

**Wasser** gering  
Grundwasserferne Böden, kein Oberflächengewässer vorhanden

**Geländeklima** gering  
Flächen am bisherigen Siedlungsrand, ohne wesentliche kleinklimatische Bedeutung

**Landschaftsbild/Erholung** mittel  
Ortsrandsbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen,

**Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:** mittel



Darstellung des Bestandes



## **5 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass die betroffene Fläche weiterhin Teil der Baumschule bleibt und als Fläche zur Aufschulung von Gehölzen verwendet wird.

### **5.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan definierten Entwicklung werden bisherige Baumschulflächen mit Gebäuden und Zufahrten überbaut. In den Randbereichen entstehen gärtnerisch angelegte Flächen.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen bewirken kleinflächig einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und einen erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Die betroffenen Flächen haben nur eine stark untergeordnete Funktion für das Schutzgut. Aufgrund der geringen zusätzlichen Überbauung bleiben die klimatischen Bedingungen weitgehend erhalten.

#### **Schutzgut Arten und Biotop**

Für die vorgesehene Bebauung werden überwiegend Baumschulflächen herangezogen. Naturnahe Bereiche (Hecken) bestehen entlang der St. Lantpertstraße, die aber weitgehend erhalten bleiben. Insgesamt werden keine besonderen Lebensräume beeinträchtigt. Auf den betroffenen Flächen liegen keine Hinweise auf Arten der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder der streng geschützten Arten nach dem BNatSchG vor.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Lage der neuen Gebäude nimmt die vorhandene Bebauung im südöstlichen Teil von Dietenhausen auf. Vorhandene Siedlungsgehölze bleiben teilweise bestehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch**

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Besondere Funktionen, beispielsweise hinsichtlich Luftreinhaltung oder der Naherholung liegen auf diesen Flächen und in der Umgebung nicht vor. Auch ist nicht davon auszugehen, dass auf den Bauflächen besondere Emissionsprobleme durch benachbarte Nutzungen auftreten.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 6 KONFLIKTMINIMIERUNG

### Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

#### Schutzgüter Arten / Biotope und Orts-/ Landschaftsbild

Die Siedlungsgehölze an der St. Lantpert-Straße bleiben bis auf den neuen Zufahrtsbereich erhalten. Vorgeschriebene Baumpflanzungen durchgrünen die künftigen Bauflächen. Mit der Inanspruchnahme von Baumschulflächen werden keine besonderen Lebensraumstrukturen beeinträchtigt.

#### Schutzgut Boden

Zufahrten zu den Garagen und Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet. Auf den privaten Grundstücken soll die Versiegelung von Boden auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

#### Schutzgut Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist - soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen - auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen. Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen werden wasserdurchlässig gestaltet. Durch diese Maßnahmen wird der natürliche Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, sowie die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas.

## 7 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region München (2002)
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Blatt Nr. L 7732 Altomünster (1987)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Odelzhausen (2007)
- ABSP für den Landkreis Dachau (1990/2005)

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben - ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

## 8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet.

## 9 EINGRIFFSERMITTLUNG



Darstellung des Eingriffs

### 9.1 Erfassen des Eingriffs

Die Neubebauung bedingt erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Trotz der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen verbleiben - v. a. wegen der für Bebauung und Erschließung nötigen Versiegelungen - Eingriffe.

Es sind daher gemäß § 1a BauGB und Art. 6a Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Berechnung liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003) zugrunde.



Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von kleiner als 0,35 geplant (zulässige GR 200 m<sup>2</sup>). Der Leitfaden ordnet dieses Gebiet deshalb der Eingriffsschwere **Typ B** (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35) zu.

## 9.2 Ermitteln des Umfangs an erforderlichen Ausgleichsflächen

	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ B</b> Geringer bis mittlerer Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35 bzw. Versiegelung ≤ 35 %)	
<b>kein Eingriff</b> vorhandene Straße, vorgesehene Eingrünung		
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete mit geringer Bedeutung:</b> Erwerbsgartenbau <b>2.294m<sup>2</sup></b>	<b>B I</b> Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5  Verwendeter Faktor <b>0,3</b>	<b>688 m<sup>2</sup></b>
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mit mittlerer Bedeutung:</b> Siedlungsgehölze <b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>B II</b> Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8  Verwendeter Faktor <b>0,8</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>		<b>736 m<sup>2</sup></b>

Für das Bauvorhaben werden **736 m<sup>2</sup>** an Ausgleichsfläche benötigt.

## 10 AUSGLEICHSFLÄCHE, ZIELE UND MAßNAHMEN

### 10.1 Auswahl von Flächen

Der zu erbringende Ausgleich von 736 m<sup>2</sup> wird zu einen (220 m<sup>2</sup>) auf der Ökokontofläche 300/315 der Gmkg. Ebertshausen von der Gemeinde Odeözhausen zur Verfügung gestellt und zum anderen von privaten Grundstückseigentümern auf dem Flurstück 511 (516 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Odelzhausen erbracht.

Die Planungen zum Ökokonto sind mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau abgestimmt.

ID Ökokonto	Fl.Nr., Gemarkung
27	300 TF und 315 TF, Ebertshausen

### A1 Fl.Nr. 300 TF und 315 TF, Gmkg. Ebertshausen

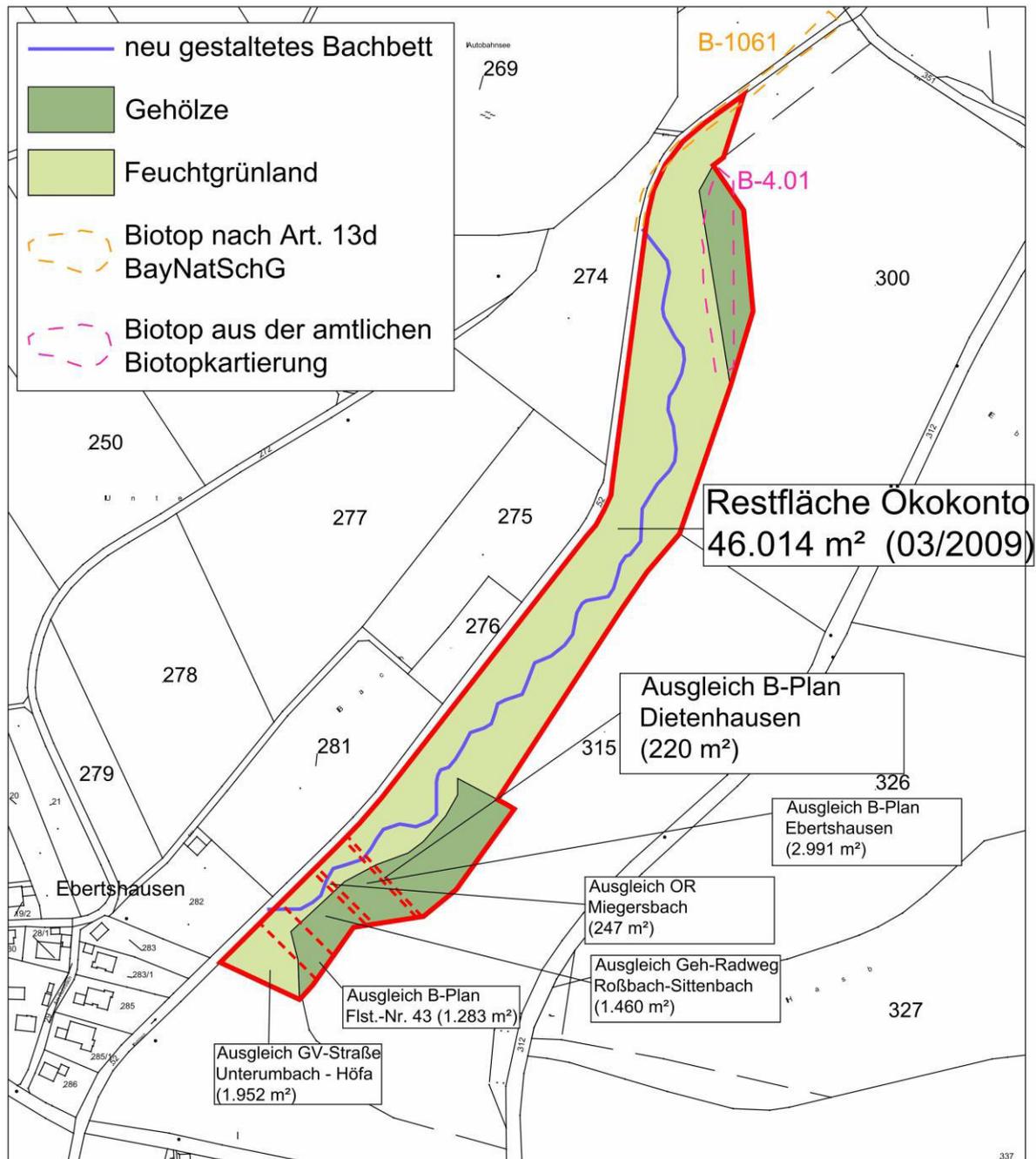
Die beiden Flurstücke (zus. 40.000 m<sup>2</sup>) liegen zwischen dem Autobahnsee und Ebertshausen. Sie befinden sich in Privateigentum und sind vertraglich für Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Im Frühjahr 2004 wurde durch den Eigentümer das Bett des in diesem Abschnitt begradigten Rohrbachs neu gestaltet. Seitdem erfolgt jeweils Mitte Juni die Mahd des angrenzenden Grünlands, um das Entwicklungsziel Feuchtgrünland zu



erreichen. Da von der UNB Dachau aufgrund dieser zusätzlichen Maßnahmen ein erhöhter Ausgleichsfaktor (+20%) angerechnet wird, ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 48.000 m<sup>2</sup>.

Flächengröße	40.000 m <sup>2</sup>
<b>anrechenbare Fläche</b>	<b>48.000 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Verzinsung für ca. 2,5 Jahre seit Einstellung ins Ökokonto am 25.03.2004 (3% pro Jahr; Stand 09/2006)	3.600 m <sup>2</sup>
<b>anrechenbare Fläche incl. Verzinsung (Stand 09/2006)</b>	<b>51.600 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Ausgleich Gemeindeverbindungsstraße Unterumbach - Höfa	1.952 m <sup>2</sup>
abzgl. Ausgleich B-Plan FI-Nr. 43 (Ortmitte Odelzhausen)	1.283 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche Stand 09/2006 (vor Abbuchung)</b>	<b>48.365 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Verzinsung für ca. 0,5 Jahre seit letzter Abbuchung (3% pro Jahr)	671 m <sup>2</sup>
<b>anrechenbare Fläche incl. Verzinsung (Stand 04/2007)</b>	<b>49.036 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Ausgleich Wirtschafts-, Geh- und Radweg Rossbach - Sittenbach	1.460 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche Stand 04/2007</b>	<b>47.576 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Verzinsung für ca. 0,5 Jahre seit letzter Abbuchung (3% pro Jahr)	650 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche Stand 10/2007 (vor Abbuchung)</b>	<b>48.226 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Ausgleich Ortsrandsatzung Miegersbach	247 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche (Stand 10/2007)</b>	<b>47.979 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Verzinsung für ca. 0,5 Jahre seit letzter Abbuchung (3% pro Jahr; 1,5% aus 43.058)	645 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche Stand 07/2008 (vor Abbuchung)</b>	<b>48.624 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Ausgleich B-Plan Ebertshausen	2.991 m <sup>2</sup>
<b>Ökokonto (Stand 07/2008)</b>	<b>45.633 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Verzinsung für ca. 0,5 Jahre seit letzter Abbuchung (3% pro Jahr; 1,5% aus 40.067)	601 m <sup>2</sup>
<b>Ökokontofläche Stand 07/2008 (vor Abbuchung)</b>	<b>46.234 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Ausgleich B-Plan Dietenhausen	220 m <sup>2</sup>
<b>Ökokonto (Stand 03/2009)</b>	<b>46.014. m<sup>2</sup></b>

Die zu erbringende Ausgleichsfläche von 220 m<sup>2</sup> entspricht einer tatsächlichen Teilfläche des Grundstücks von **193 m<sup>2</sup>** (40.000 m<sup>2</sup> / 45.633 m<sup>2</sup> x 220 m<sup>2</sup>).



Ausgleichsfläche 300, 315 Gmkg. Ebertshausen

## A2 Fl.Nr. 511 TF Gmkg. Odelzhausen

Die Fläche A2 (516 m<sup>2</sup>) liegt westlich des Gewerbegebietes von Odelzhausen und stellt einen Teil der dortigen Baumschule dar. Das Nachbargrundstück auf Flur-Nr. 512 ist bereits aufgeforstet.

Die Ausgleichsfläche wird gem. der potentiell natürlichen Vegetation mit Laubgehölzen bepflanzt und zum Weg hin ein abgestufter Waldsaum ausgebildet.

Die Nutzung auf der Fläche ist nach Bestandsbildung einzustellen. Insbesondere sind langfristig Altbäume und Totholz zu fördern.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme (516 m<sup>2</sup>) befindet sich in Privateigentum und wird durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau, für die

Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein. Die Ausgleichsfläche wird vertraglich dem B-Plan zugeordnet.



Ausgleichsfläche 511 Gmkg. Ebertshausen

## 10.2 Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Mit Zuordnung von Teilflächen der Flurstücke 513 und 513/1 in einem Umfang von 220 m<sup>2</sup> und 516 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 511 Gmkg. Odelzhausen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.



## 11 LITERATUR

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1986): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, München - Augsburg und Umgebung, Blatt 7732 Altomünster, München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 1990: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Dachau. München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

BÜRO BRUGGER (2007): Landschaftsplanung Gemeinde Odelzhausen

SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen.