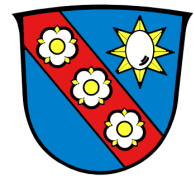

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „ZWEITE ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET, TEIL 2“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 10a BAUGB

Fassung vom 25.09.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

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



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ ist die Schaffung von Baurecht für neue Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, da die Gemeinde im Bestand über keine Gewerbeflächen mehr verfügt.

Um bestehende Nachfragen nach weiteren Gewerbeflächen, die der Gemeinde auch bereits vorliegen, decken zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet am südlichen Rand um zusätzliche Gewerbeflächen erweitert werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes hat die Gemeinde Odelzhausen die Chance, die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit der Schalltechnischen Untersuchung sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die dem Bebauungsplan beigelegt sind, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der des Bebauungsplanes eine gewerbliche Inanspruchnahme der noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat; diese jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 26.03.2018 durchgeführt.

Es gingen folgende Anregungen ein und wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

- Es wurde angeregt den Gehölzflächenanteil auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf mind. 60 % zu erhöhen.
- Es wurde angemerkt, dass die Pflanzung eines Laubbaumes je 1.500 m² GE-Fläche sowie die Größe der Pflanzfläche von 16 m² nicht ausreichend ist.
- Es wurde angeregt einen Mindestgrünflächenanteil auf den GE-Flächen festzusetzen, da ansonsten die ökologische Wirksamkeit und damit die funktionsfähige Vermeidungsmaßnahme nicht gegeben ist.
- Es wurde in Frage gestellt, ob der Grünflächenanteil ausreicht, um auch die Niederschlagswasserversickerung von den GE-Parzellen zu gewährleisten, die nicht an der festgesetzten Grünfläche angrenzen.
- Die Reduzierung des Kompensationsfaktors wird kritisch gesehen.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass Brutpaare der Feldlerche von der Planung betroffen sind und die ökologische Funktion der beeinträchtigten / beschädigten Bruthabitate im räumlichen Zusammenhang gesichert werden sollten.
- Zudem wurden Hinweise zu den Ausgleichflächen gegeben.

Behandlung:

Die Gemeinde hat darauf hingewiesen,

- dass die Festsetzungen zur Grünordnung dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Erweiterung GE, Teil 1“ (i.d.F.v. 17.10.2017) entsprechen und die Pflanzung von einem Laubbaum je 1.500 m² für ein Gewerbegebiet ausreichend bemessen angesehen wird; die Planung bleibt diesbzgl. unverändert.
- die Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteils auf den GE-Flächen als nicht erforderlich erscheint, da aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 mind. 20% der GE-Fläche nicht versiegelt werden dürfen.
- die Gewerbeflächen voraussichtlich an einen einzigen Betrieb veräußert werden, sodass sich die Bedenken hinsichtlich der NW-Versickerung und der Reduzierung des Kompensationsfaktors erübrigen.
- entsprechend dem Ergebnis der saP von Dr. Hermann Stickroth Maßnahmen zur Sicherung des Artenschutzes in die Planunterlagen aufgenommen wurden.
- die Hinweise zu den Ausgleichflächen beachtet wurden.

Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

- Bzgl. Gewerbelärm wurde angemerkt, dass keine weitere Erhöhung der Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zulässig ist, da es bereits durch das bestehende / rechtskräftige Gewerbegebiet an zwei Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um jeweils 1 dB(A) kommt.
- Bzgl. Verkehrslärm wurde angemerkt, dass bei Außenpegeln über 65 dB(A) schalldämmte Belüftungseinrichtungen oder sonstige bauliche Schallschutzmaßnahmen für Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume festgesetzt werden sollen.

Behandlung:

Die Gemeinde hat darauf hingewiesen, dass die Gemeinde eine verbesserte schalltechnische Nutzung anstrebt und daher die zulässigen Lärmemissionen, entgegen der Anregung, erhöht werden. Die Anregung zum Gewerbelärm wird in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Anregung zum Verkehrslärm wurde ebenfalls in der Planung berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt München

Aufgrund der wenig sickerfähigen Böden wurde empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer einzuleiten. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie mit auftretenden Grund- und Schichtwasser gegeben.

Behandlung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde Odelzhausen hat zudem darauf hingewiesen, dass sie beabsichtigt das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Regenrückhaltebecken (außerhalb des Bebauungsplanumfangs) zu sammeln und gedrosselt in den Essenbach einzuleiten.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 16.05.2018 bis 19.06.2018 durchgeführt. Aufgrund eines Formfehlers bei der Bekanntmachung vom 04.05.2018 fand in der Zeit vom 27.07.2018 bis 31.08.2018 eine Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Es gingen folgende Anregungen ein und wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

Es wurde darauf hingewiesen, dass

- die östliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Länge von ca. 280 m von 6,0 m Breite auf 3,50 m reduziert wird, sodass bedingt durch die geringe Breite die Entwicklung einer naturnahen Hecke nur bedingt möglich ist.
- durch den Hinweis auf den Bau eines Regenrückhaltebeckens die abgestimmte Öko-kontoplanung (A1) in einem Teilbereich nicht mehr möglich ist und daher der Umplanung bedarf. Da es sich bei RRB um technische Anlagen handelt, kann für den Flächenverbrauch des RRBs (einschl. der Wartungs- und Erschließungswege) der Kompensationsfaktor von 1,2 nicht zur Anwendung gebracht werden.

Es wurde angeregt,

- die Funktionskontrolle auch für die CEF-Maßnahme durchzuführen.
- die Umsetzung und den Unterhalt der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte, ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Es wurden Anregungen/Hinweise zur Ausgleichsfläche, die für den Artenschutz in Anspruch genommen wurde, gegeben.

Behandlung:

Die Gemeinde hat darauf hingewiesen, dass

- für den verschmälerten Abschnitt der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke festgesetzt wird.
- der Hinweis auf den Bau eines RRB im Bereich der Ausgleichfläche A1 aus der Satzung gestrichen wurde. Die Ausgleichfläche A1 bleibt gegenüber dem ersten Verfahrensschritt unverändert und entspricht damit dem mit der UNB abgestimmten Stand.

Die Anregungen zu der artenschutzrechtlich genutzten Ausgleichfläche sowie zu den CEF-Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

Bzgl. Gewerbelärm wurde eine Überarbeitung bzw. Überprüfung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Berechnungsansätze empfohlen.

Behandlung:

Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung wurde nicht erforderlich.

Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht

Es wurden Hinweise gegeben zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Beseitigung von Niederschlagswasser, zum vorhandenen Rückhaltebecken und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung, ist davon auszugehen, dass die noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden, wodurch eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen als vertretbar zu werten. Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für eine Erweiterung des Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes auffindbar. Zudem würde der Gemeinde bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung auch die Chance auf eine weitere gewerbliche Entwicklung und damit auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft entgehen.

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ vom Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen in der Sitzung vom 25.09.2018 als Satzung beschlossen.