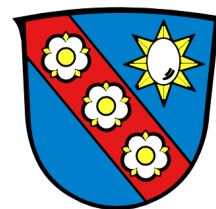

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“

Gmkg. Odelzhausen

ZUSAMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 13.12.2021

Projektnummer: 21023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

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 „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ ist die Schaffung von Baurecht für neue Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, da der Gemeinde im Bestand keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ 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 beigefügt sind, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht (einschl. der o.g. vorliegenden Informationen) zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes eine gewerbliche Inanspruchnahme der noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten ehemals als Baumschule genutzten Fläche zwar Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat, diese jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

ART UND WEISE, WIE DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.06.2021 bis zum 19.07.2021 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2021 bis zum 29.11.2021 ordnungsgemäß durchgeführt.

Die im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (einschl. der einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers) sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften vollständig dokumentiert.

Nachfolgend erfolgt lediglich eine zusammenfassende Darstellung:

Öffentlichkeit:

Seitens der Öffentlichkeit wurden insb. Bedenken zu folgenden Themen vorgebracht:

- zunehmende Verkehrs- und Lärmbelastung
- mögliche Verlegung des bestehenden Tankstellenstandortes
- Flächenverbrauch / Zerstörung von Natur / Schädigung des Klimas
- Verhinderung alternativer Nahverkehrserschließung (S-Bahn-Neubaustrecke)
- fehlende Umweltverträglichkeit
- mangelnder Nutzen für die Gemeindebürger

Beschluss: Die Gemeinde hat die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Landschaftsbildes, der Lichtverschmutzung, des Flächenverbrauchs, der Tiefbaumaßnahmen und der Geländeänderungen. Die übrigen Anmerkungen waren entweder nicht-zutreffend oder können im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden.

Bzgl. Tankstellenverlegung wurde darauf hingewiesen, dass mit der Bauleitplanung grundsätzlich Baurecht für ein allgemeines Gewerbegebiet geschaffen wird. Sollte eine Verlegung der Tankstelle erfolgen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit Mehrverkehr zu rechnen. Die künftige Verkehrssituation nach Umsetzung des Gewerbegebietes wird seitens der Gemeinde beobachtet; falls erforderlich werden verkehrsregulierende Maßnahmen ergriffen.

Bzgl. der S-Bahn-Neubaustrecke wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Freihaltung des 40m-Korridors entlang der A8 (Bauverbotszone) auch weiterhin eine Durchfahrt eines S-Bahnstrecke (auch mit Haltepunkt) realisierbar wäre. Zudem wurde auf die bereits bestehenden natur- und artenschutzrechtlichen sowie baulichen Raumwiderstände entlang der A8 zwischen München und Augsburg hingewiesen sowie darauf, dass außerhalb des Planfeststellungs- oder Raumordnungsverfahren keine Ermächtigungsgrundlage existiert um vagen Überlegungen, die möglicherweise in einigen Jahrzehnten geplant/realisiert werden oder auch nicht, zu berücksichtigen.

Den Anregungen wurde nicht stattgegeben.

LRA Dachau - Rechtliche Belange:

Insbesondere wurden (rechts)redaktionelle Hinweise bzgl. der Formulierung und Begründung von textlichen Festsetzungen sowie deren Ermächtigungsgrundlagen vorgebracht. Zudem wurde empfohlen

- die Regelungen zur Geräuschkontingentierung auf die einschlägige verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu überprüfen.
- die Ausweisung des Gewerbegebietes an diese Stelle zu überdenken, um eine mögliche S-Bahn-Neubaustrecke entlang der A8 nicht zu erschweren.

Beschluss: Den vorgebrachten Hinweisen wurde entsprochen indem die jeweiligen textlichen Festsetzungen ergänzt, ersetzt, ersatzlos gestrichen und in der Begründung zum Bebauungsplan deutlicher begründet wurden.

Bzgl. der Geräuschkontingentierung wurde darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Lärmkontingentierung der aktuellen Rechtsprechung entsprechen; zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Bzgl. der S-Bahn-Neubaustrecke wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Freihaltung des 40m-Korridors entlang der A8 (Bauverbotszone) auch weiterhin eine Durchfahrt eines S-Bahnstrecke (auch mit Haltepunkt) realisierbar wäre. Zudem wurde auf die bereits bestehenden natur- und artenschutzrechtlichen sowie baulichen Raumwiderstände entlang der A8 zwischen München und Augsburg hingewiesen sowie darauf, dass außerhalb des Planfeststellungs- oder Raumordnungsverfahren keine Ermächtigungsgrundlage existiert um vagen

Überlegungen, die möglicherweise in einigen Jahrzehnten geplant/realisiert werden oder auch nicht, zu berücksichtigen.

LRA Dachau - Untere Naturschutzbehörde

Es wurden u.a. Anmerkungen und Hinweise zu den nachfolgenden Themen geäußert:

- Werbeanlagen / Lichtverschmutzung
- CEF-Flächen und -Maßnahmen / Ausgleichsflächen / Naturschutzfachlicher Eingriffsfaktor
- Erhaltung und Pflanzung von Bäumen

Beschluss: Den vorgebrachten Anmerkungen / Hinweisen wurde weitestgehend (z.T. modifiziert) entsprochen; die Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Lediglich der Anmerkung zur zusätzlichen Anpflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße wurde nicht nachgegangen, da bereits eine ausreichende Anzahl an Baumpflanzungen festgesetzt war.

LRA Dachau - Technischer Umweltschutz

Es wurden Anmerkungen zur Schalltechnischen Untersuchung vorgebracht, insb. zur

- unvollständige Berechnung der Vorbelastung
- fehlenden Berücksichtigung von einzelnen Immissionsorten
- Überschreitung der Gesamtbelastung an einzelnen Immissionsorten
- Vergabe des Zusatzkontingentes
- Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Büroräume

Beschluss: Es wurde darauf hingewiesen, dass

- sofern infolge des festgesetzten Gewerbegebietes die Zusatzbelastung an Immissionsorten in einem Bereich von 10 dB(A) unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 liegt, eine Betrachtung der Vorbelastung nicht erforderlich ist.
- sofern aufgrund einer sehr großer Distanz und der topographischen Gegebenheiten des Geländes mit keinen relevanten Pegeländerungen an Immissionsorten zu rechnen ist, eine ergänzende Betrachtung nicht als nicht zwingend erforderlich erachtet wird.
- ausschließlich an einem Immissionsort eine Überschreitung der Gesamtbelastung gegeben ist; die Zunahme infolge der Planung von 0,1 dB(A) wurde als zumutbar bewertet.
- im Hinblick auf künftige Planungen südlich und östlich des Plangebietes wurde das festgesetzte Zusatzkontingent im Nachtzeitraum um 3 dB(A) reduziert.
- die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt hat Hinweise zum vorsorgender Bodenschutz, zum Umgang mit häuslichem Schmutzwasser und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser abgegeben.

Beschluss: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Es wurden Bedenken bzgl. der mit der Bauleitplanung verbundenen Flächenversiegelung vorgebracht. Zudem wurden Befürchtungen der Ansiedlung eines Autohofes mit dem damit verbundenen Mehrverkehr (Lärmbelastung) und der nächtlichen Beleuchtung (Beeinträchtigung von Flora und Fauna) geäußert.

Beschluss: Die Gemeinde hat die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als die vorgebrachten Bedenken. Zudem wurde auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Festsetzung der dort formulierten Empfehlungen hingewiesen. Den Anregungen wurde nicht stattgegeben.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Kreisgruppe Dachau

Die Planung wurde abgelehnt aufgrund des mit der Planung einhergehenden Flächenverbrauches (auf der „Grünen Wiese“) und der vermuteten Absicht einer Erweiterung im Anschluss an das geplante Bauvorhaben.

Beschluss: Die Gemeinde hat die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als die vorgebrachten Bedenken. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen aufgrund Ihrer Lage und Anbindung für eine gewerbliche Entwicklung optimal geeignet sind. Den Anregungen wurde nicht stattgegeben.

Die Autobahn GmbH des Bundes

Es wurde insb. darauf hingewiesen, dass

- die Leistungsfähigkeit der AS Odelzhausen nachzuweisen ist,
- keine baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone und Ausgleichsfläche realisiert werden dürfen
- Werbeanlag eine Höhe von 20 m nicht überschreiten dürfen und die Errichtung von Werbeanlagen der Genehmigung / Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedarf

Beschluss: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt; die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist einerseits zwar davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens, eine Gehölzrodung sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde. Andererseits entgeht mit einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde aber auch die Chance auf eine geordnete gewerbliche Siedlungsentwicklung sowie auf die Chance zur Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

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 Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar zu werten. Zudem hat eine Standortprüfung im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, dass der gewählte Standort unter Beachtung der Lage und der damit einhergehenden Vorbelastungen der einzige mögliche Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet ist. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes würden in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am gewählten Standort sind diese aufgrund der Lage und der Vorbelastungen noch verhältnismäßig niedrig.

FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach erfolgter Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ vom Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen in der Sitzung vom 13.12.2021 als Satzung beschlossen.