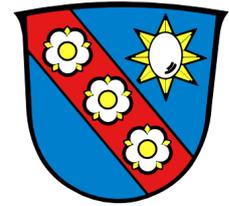


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

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

### C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

## VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 28.07.2022

Projektnummer: 19111

# 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](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.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.	Ziel der Planung / Planungskonzept .....	7
5.	Begründung der Festsetzungen.....	8
6.	Immissionsschutz .....	10
7.	Energie.....	10
8.	Ver- und Entsorgung .....	11
9.	Flächenstatistik .....	12
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
1.	Grundlagen .....	13
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)......	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) .....	19
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
6.	Monitoring.....	21
7.	Beschreibung der Methodik .....	21
8.	Zusammenfassung.....	21

## 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. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

---

#### 2.1 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).

## 2.2 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. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M.  
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013/2018

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Dachau gilt laut LEP 2013/2018 als Mittelzentrum. Das nächst gelegene Oberzentrum ist München.

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

### 3.2 Regionalplan der Region München (14)

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Karte 2 „Siedlung- und Versorgung“ des LEP zeigt für die Gemeinde Odelzhausen zudem Bereiche auf, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (vgl. B II G 2.1); dabei handelt es sich allerdings ausschließlich um den Hauptort und nicht um die Ortsteile. Darüber hinaus liegt Odelzhausen an der Bundesautobahn A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. In der Region München ist eine organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II Z 2.2). In zentralen Orten und in Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3). Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, zu nutzen; eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

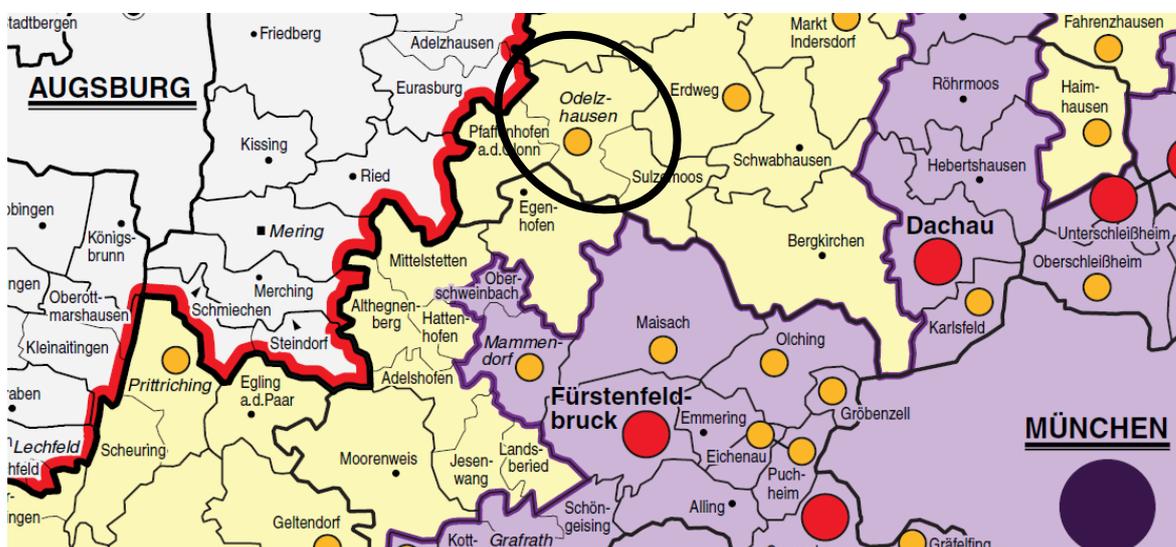


Abb. 3: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

### 3.3 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 ist, und 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. Aufgrund mangelnde Grundstücksverfügbarkeit 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.

### 3.4 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.



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.

## 5. 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.

### 5.1 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.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; diese stellt sicher, dass 60 % 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 Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen, höchsten jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8.

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.

### 5.3 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.

### 5.4 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.

### 5.5 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.

### 5.6 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.

## 5.7 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.

## 6. 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.

## 7. 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.

## **8. 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.

### **8.1 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.

## 8.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

## 8.3 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.

## 8.4 Müllbeseitigung

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

# 9. 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>1.011,5 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 Odelzhause n 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 Biotope 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 0,6  
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 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 wirklichen 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. 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.