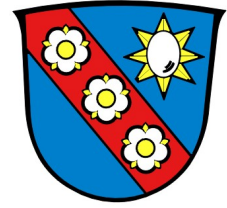


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Schule Odelzhausen“

### C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

**Hinweis:**

*Die wesentlichen Änderungen gegenüber den Verfahrensunterlagen i.d.F.v. 27.06.2017 sind gelb hinterlegt.*

ENTWURF

Fassung vom 20.04.2026

Projektnummer: 26010

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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.	<b>Einleitung</b> .....	3
2.	Anlass der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Planbereiches .....	4
4.	Übergeordnete Planungen .....	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
6.	Ziele der Planung / Planungskonzept.....	9
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	11
8.	Energie.....	13
9.	Ver- und Entsorgung .....	13
10.	Flächenstatistik .....	14
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
1.	Grundlagen .....	15
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	16
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	22
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	26
6.	Monitoring .....	27
7.	Beschreibung der Methodik .....	27
8.	Zusammenfassung .....	27

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. EINLEITUNG

Aufgrund der stark ansteigenden Schülerzahlen wurde bereits frühzeitig deutlich, dass weitere Optimierungen bzw. Umlanungen an dem Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ erforderlich werden könnten. Zusätzlich verzögerte eine mehrjährige juristische Auseinandersetzung um die Vergabe der Abbrucharbeiten den Planungsprozess erheblich. In dieser Zeit änderten sich zudem die gesetzlichen Rahmenbedingungen; insbesondere der neue Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung machte deutlich, dass die bisher geplanten Kapazitäten vermutlich nicht mehr ausreichen würden. Aus diesen Gründen wurde der ursprüngliche Satzungsbeschluss vom 27.06.2017 nicht sofort bekannt gemacht.

Da die Bekanntmachung bis heute ausblieb, möchte die Gemeinde nun die Gelegenheit nutzen, die Bauleitplanung an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Ein zentraler Punkt ist der Bedarf an zusätzlichen Sportflächen. Diesbezüglich wurde östlich des Bebauungsplanumgriffs bereits eine neue Mehrfachturnhalle errichtet, die nun über eine sichere Fußgängerverbindung direkt an das Schulgelände angebunden werden soll. Im Zuge dieser Wegeführung werden auch die Stellplätze nördlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ neu geordnet und zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Überarbeitung ist die Schaffung von neuem Baurecht im südlichen Bereich des Gebiets, um die notwendigen Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung sowie eine Hausmeisterwohnung realisieren zu können. Damit verbunden sind punktuelle Anpassungen bei den Stellplätzen sowie der geplanten Eingrünung am Ortsrand.

Um diese wichtigen Verbesserungen rechtssicher umsetzen zu können, hat der Gemeinderat am 20.04.2026 beschlossen, den Satzungsbeschluss aus dem Jahr 2017 aufzuheben. Gleichzeitig wurde der neue Entwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, das Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten, in dem die Bürger und Behörden die Möglichkeit haben sich zur aktuellen Planung zu äußern.

### 2. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Odelzhausen“ war der dringende Erweiterungsbedarf der Grund-, Mittel- und Realschule in der Gemeinde Odelzhausen. Das zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Schulzentrum im Süden der Gemeinde Odelzhausen mit Schulgebäude, Turnhalle und Außensportanlagen sollte in mehreren Bauabschnitten um weitere Schulgebäude erweitert werden. Mit der Erweiterung des Schulzentrums sollte der steigende Bedarf an Gemeinbedarfs-einrichtungen des Zweckverband Grund- und Mittelschule Odelzhausen, zu welchem die Gemeinde Odelzhausen, die Gemeinde Sulzemoos und die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn gehören, gedeckt werden. Die Planung wurde zwischenzeitlich bereits realisiert; das alte Schulgebäude wurde anteilig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Nun sind weitere bauliche Maßnahmen zur Bereitstellung einer Ganztagsbetreuung und zur Unterbringung einer Hausmeisterwohnung beabsichtigt. Da diese nicht dem Zweckverbands Grund- und Mittelschule Odelzhausen unterliegen, sollen diese baulichen Anlagen nicht auf dem Schulgelände realisiert werden, sondern auf der noch unbebauten Freifläche südlich der Straße „Am Sportplatz“ erfolgen.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der ursprünglich eine Fläche von etwa 45.590 m<sup>2</sup> (ca. 4,5 ha) aufwies, umfasst nun eine Fläche von 47.317 m<sup>2</sup> (ca. 4,7 ha) und ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 483/6, 483/23, 483/24, 483/25, 488/8, 489/6 und 554/3 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 489; alle Grundstücke gehören der Gemarkung Odelzhausen, Gemeinde Odelzhausen an.

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 05.07.2025), o.M.  
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Hauptortes Odelzhausen und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung sowie durch die Lerchenstraße,
- im Osten durch den Kindergarten und das Kinderhaus „Haus der kleinen Schlawiner“ sowie durch landwirtschaftliche Flächen,

- im Südosten durch die Sportanlagen des SV Odelzhausen,
- im Süden durch Gehölzstrukturen (Biotop Nr. 7633-0090-001 „Feuchter Wald und Hecke südwestlich Odelzhausen“) sowie durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die Dietenhausener Straße sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

In westlicher Richtung vom Plangebiet verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m die Glonn (Gewässer 2. Ordnung). Jedoch befindet sich der gesamte Planungsraum sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Mit Ausnahme des südlichen Bereichs ist das Plangebiet auch nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Südlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine großflächige Gehölzstruktur, die als Biotop Nr. 7633-0090-001 „Feuchter Wald und Hecke südwestlich Odelzhausen“ kartiert ist.

### 3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das bestehende Gelände innerhalb des Plangebiets weist Höhenunterschiede von bis zu 8,0 m auf. Im östlichen Bereich liegt das bestehende Gelände auf einer Höhe von rund 505,0 m ü. NHN und im Südwesten auf einer Höhe von rund 497,0 m ü. NHN. Im mittleren Bereich des Plangebietes liegt das bestehende Gelände auf einer Höhe von rund 503,75 m ü. NHN.

Das Plangebiet wird **bereits weitestgehend** als Schulgelände für die Grund-, Mittel- und Realschule des Zweckverbandes Grund- und Mittelschule Odelzhausen mit den entsprechenden Anlagen, d.h. Schulgebäude, Pausenhof, Parkplätze, Turnhalle und Außensportanlagen, genutzt. **Lediglich die Bereiche im äußersten Südwesten und Osten (Fl.Nr. 488/8 und Teilfläche der Fl.Nr. 554/3) werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.**

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern **(LEP 2023)** und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Gemäß dem LEP Bayern ist die ca. 20 km entfernte Kreisstadt Dachau als Mittelzentrum und die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt München als Metropole klassifiziert. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2023 sind u.a. die folgenden:

- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...] (2.2.5 (G)).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.1 (Z))
  - Kinderbetreuungsangebote, allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))
  - Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen. (8.3.1 (G))

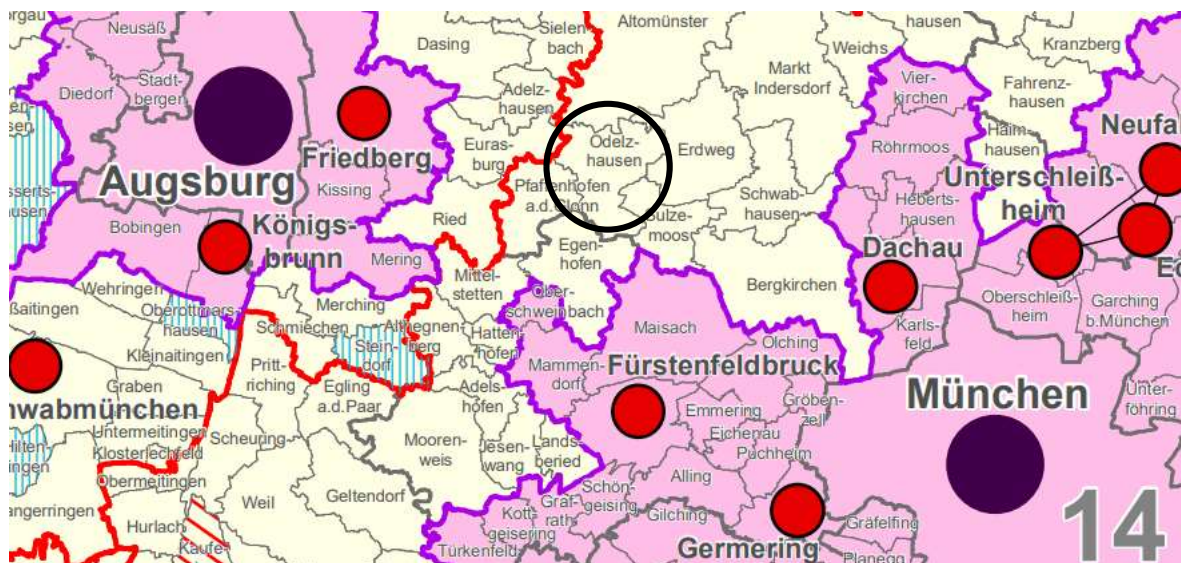


Abb. 2: Auszug a. d. LEP Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

#### 4.2 Regionalplan Region München (RP 14)

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14), für den Nahbereich, zu dem auch Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos gehören, als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen (s. Abb. 3). Zudem ist der Siedlungsschwerpunkt von Odelzhausen westlich der A8 als Hauptsiedlungsbereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (vgl. B II G 2.1), definiert (s. Abb. 4). Des Weiteren liegt Odelzhausen an der A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. In der Region München ist eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II G 1.2 und Z 2.2). In zentralen Orten und Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3).

Im aktuellen Regionalplan der Region München aus dem Jahr 2002 sind keine speziellen Ziele und Grundsätze zu dem Themenbereich „Bildung, Kultur, Soziales“ aufgeführt.

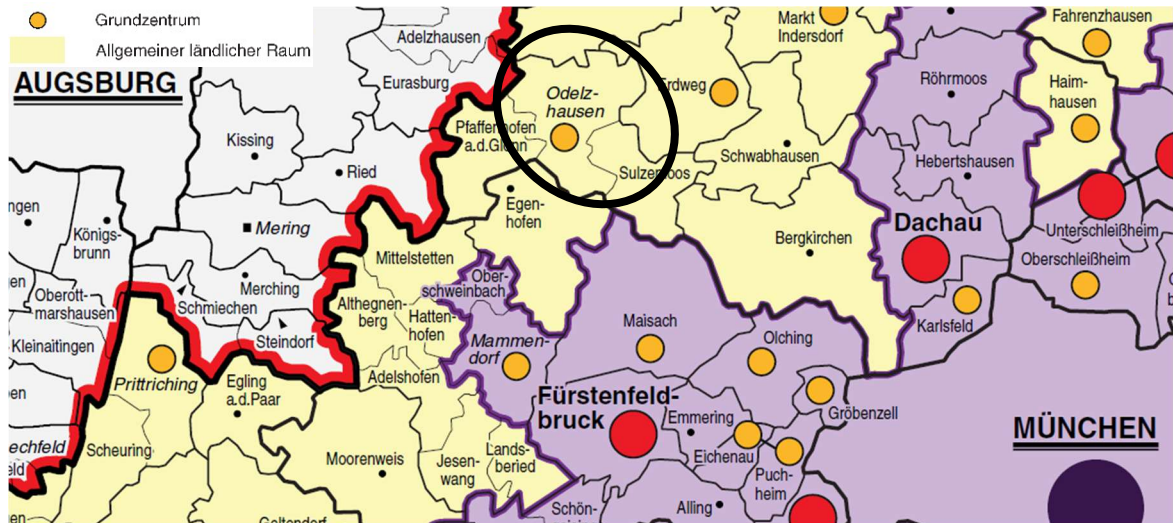


Abb. 3: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

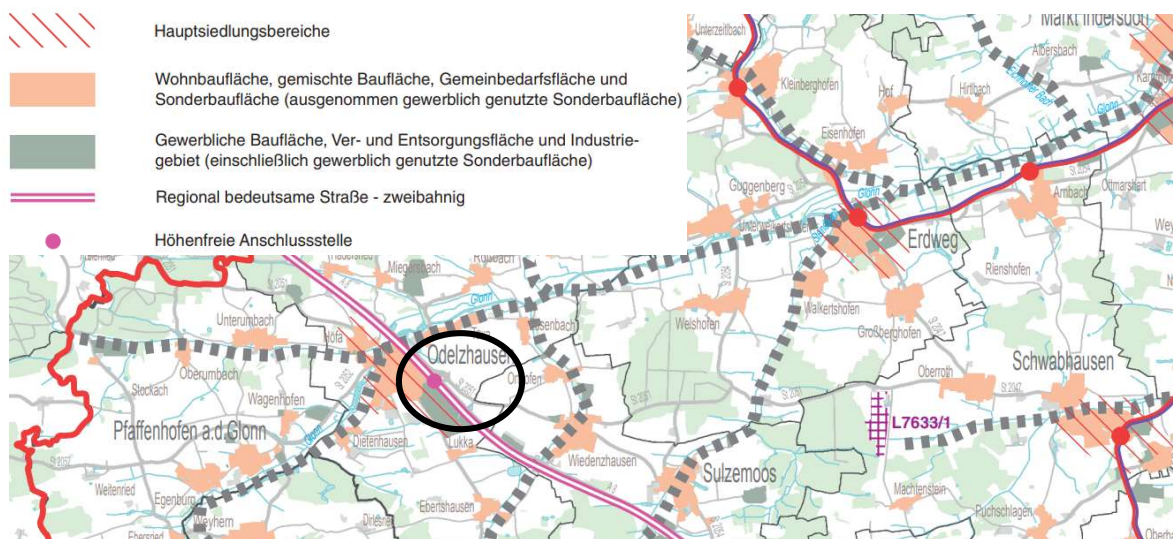


Abb. 4: Auszug a.d. RP d. Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

#### 4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen d. LEP Bayern u. RP München

Das Vorhaben steht den Zielen des Landentwicklungsprogramms Bayern nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht dem Ziel, die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge an den demographischen Wandel anzupassen und sicherzustellen (siehe 1.2.4 (G)). Zudem wird dem Ziel entsprochen, in allen Teilräumen allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (siehe 8.3.1 (Z)).

Im Regionalplan der Region München sind keine Ziele oder Grundsätze zum Themenbereich „Bildung, Kultur, Soziales“ genannt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben den Zielen der Regionalplanung nicht entgegensteht.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans stellte die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odelzhausen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“, „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen“ sowie „Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker oder Grünland)“ dar. Des Weiteren waren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der damaligen wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauflächen“, „wichtige örtliche Straßen“, „Flächen zur Sicherung, Ausbau und Unterhaltung der bestehenden Wegeverbindungen als bevorzugte Rad-/Fußwegeverbindungen“, „Graben“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen: Elektrizität“ dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vollumfänglich die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ vorgesehen. Zudem wurden die bestehenden und die geplanten Gehölzstrukturen und Einzelgehölze sowie Grünflächen dargestellt.

Da der Bebauungsplan nur zu Teilen aus der damaligen wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen entwickelt war – insbesondere widersprachen der südliche und der östliche Teilbereich des Bebauungsplans den Darstellungen der damaligen wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes – war eine Änderung im. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.



Abb. 5: Ausschnitt a.d. ursprünglich wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odelzhausen, o.M.

Zwischenzeitlich wurde die 13. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vollzogen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus der aktuell wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.

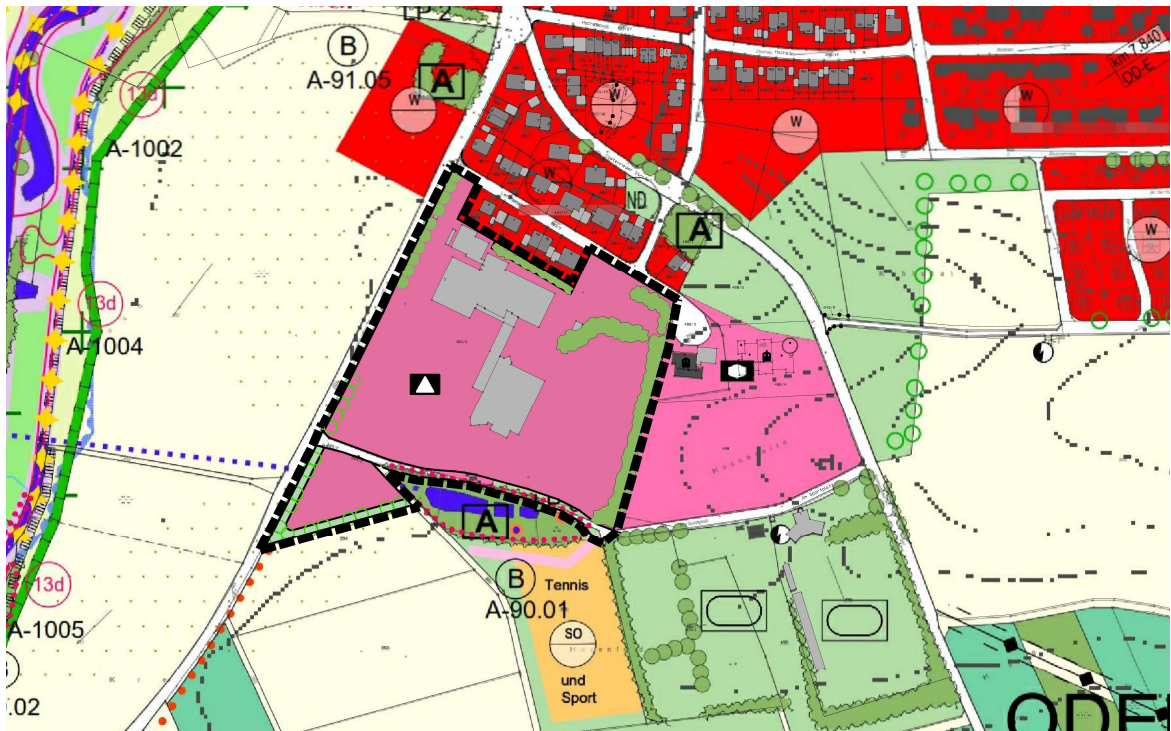


Abb. 6: Auszug a.d. 13. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, o.M.

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ grenzt im Norden an zwei rechtskräftige Bebauungspläne an; dies sind die „3. Änderung des Bebauungsplans Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand Nr. 2b“ (einschl. seiner 1. Änderung) sowie die „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2E „An der Lerchenstraße““. Eine Überschneidung mit diesen Bebauungsplänen ist nicht gegeben.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Schule Odelzhausen“ grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“ (einschl. seiner 1. sowie 4. Änderung und Erweiterung) an. Eine Überschneidung mit diesen Bebauungsplänen findet lediglich im Bereich der bestehenden Straße „Am Sportpark“ statt, die sowohl in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als auch im vorliegenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

## 6. ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Odelzhausen“ hatte die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine Konzentration der Grund-, Mittel- und Realschule am vorhandenen Schulstandort in der Gemeinde Odelzhausen zum Ziel. Zwischenzeitlich ist die Bereitstellung einer Ganztagesbetreuung als Ziel hinzugekommen. Die Ortsstruktur wird durch die Erweiterung des bestehenden Schulzentrums städtebaulich sinnvoll ergänzt und an den Bedarf an Schul- und Betreuungsinfrastuktur angepasst.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sah bei Aufstellung sowohl den Abriss des damals bestehenden Schulgebäudes als auch die Errichtung von zwei neuen

Schulgebäuden, die zwischenzeitlich umgesetzt wurden, vor. Das in die Jahre gekommene und nicht mehr dem Bedarf entsprechende Schulgebäude wurde durch zwei moderne, bedarfsgerechte und nachhaltige Schulgebäude ersetzt. Die Errichtung der Schulgebäude erfolgte in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten. Sowohl die Grundstücksflächen nördlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ als auch die westliche Grundstücksfläche der Fl.Nr. 554/3 südlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ werden als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt; hiervon ausgenommen sind die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die westliche Teilfläche der Fl.Nr. 554/3 wird im Zuge der aktuellen Planung als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt, da ein Bedarf an Ganztagsbetreuung besteht, dem die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens begegnen möchte.

Die Erweiterung des Schulzentrums begründete sich zu Beginn der vorliegenden Bauleitplanung in einem gestiegenen Bedarf an Schulplätzen in den Gemeinden Odelzhausen, Sulzemoos und Pfaffenhofen a.d. Glonn. Dieser Bedarf wird aktuell durch den Bedarf an Ganztagesbetreuungsplätzen ergänzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Schul- und Betreuungsinfrastruktur gestärkt werden.

Der Bebauungsplan nutzt die bestehenden Innenflächenpotenziale der Gemeinde Odelzhausen, indem die noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen des Schulzentrums als Erweiterungsflächen im Anschluss an die bestehenden Strukturen genutzt werden.

## 6.2 Verkehr

Die Erschließung des Schulzentrums ist, wie bisher, über die bestehenden Straßen (Dietenhausener Straße, Lerchenstraße und Am Sportplatz) vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Bushaltestelle, an welcher die Schulbusse ankommen und abfahren. Dieser Standort und die dort vorhandenen Stellplätze (P2) bleiben bestehen. Die sich südlich der Turnhalle befindlichen Stellplätze (P3) wurden umstrukturiert und einige der Parkplätze wurden in Kurzzeitparkplätze, sog. „Kiss+Ride Parkplätze“ umgewandelt. Zwischenzeitlich wurden weitere Stellplätze (P1) südlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ hergestellt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan noch eine weitere Parkfläche im Norden an der ‚Lerchenstraße‘ (P4) festgesetzt, die bei Bedarf künftig hergestellt werden könnte. Im Zuge der aktuellen Planung ist es beabsichtigt, die Parkfläche südlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ (P2), die ursprünglich die gesamte Grundstücksfläche umfasste, auf die Bestandssituation zu reduzieren und die westliche Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

Zudem ist es im Zuge der aktuellen Planung beabsichtigt, östlich an die Flächen des Schulzentrums angrenzend, nördlich der Straße ‚Am Sportplatz‘ weitere Stellplätze (P5), die jedoch im Wesentlichen den Nutzern der östlich angrenzenden Sportflächen dienen, herzustellen.

Die Stellplatzflächen sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Parkflächen ausschließlich in der Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr vorgesehen ist.

Im südlichen Bereich von der Straße ‚Am Sportplatz‘ ausgehend befindet sich die Feuerwehrezufahrt, welche entlang der bestehenden Parkplatzfläche in den Pausenhof zwischen den geplanten Schulgebäuden und der Turnhalle führt.

### 6.3 Grünordnung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten prägenden bestehenden Gehölzstrukturen und Einzelgehölze sind zu erhalten.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zur Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin vorgesehen. Die Eingrünung besteht aus einer 6,0 m breiten privaten zu begrünenden Fläche, auf welcher die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen sowie von Sträuchern vorgesehen ist.

Im Norden des Bebauungsplanes ist eine Eingrünung zur Wohnbebauung entlang der Lerchenstraße vorgesehen, um zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbebauung eine optische Trennung zu erreichen.

Im Zuge der Umwandlung der westlichen Grundstücksfläche der Fl.Nr. 554/3 zu einer Gemeinbedarfsfläche (BF 2) entfällt die ursprünglich entlang der Diethausener Straße angedachte Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

## 7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Sinne des § 9 Abs.1 Pkt. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ergibt sich aus der bereits erfolgten Erweiterung der Grund-, Mittel- und Realschule sowie der noch geplanten Bereitstellung eines Angebotes für eine Ganztagesbetreuung in der Gemeinde Odelzhausen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Mit dieser wird gewährleistet, dass unabhängig von der Grundstücksgröße maximal 80 % des Grundstückes überbaut werden können. Die festgesetzte GRZ ist notwendig, um eine bedarfsgerechte und flexible Bebauung der Gemeinbedarfsfläche aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs der Grund-, Mittel- und Realschule zu ermöglichen. Der erhöhte Flächenbedarf des Schulzentrums resultiert u.a. aus den großflächigen Schulgebäuden, den Parkplatzflächen zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs, den Pausenhöfen, der Turnhalle, den Zufahrten (auch Feuerwehrezufahrt) und den weiteren Nebenanlagen. Die festgesetzte GRZ für die Gemeinbedarfsfläche lehnt sich hier an die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO an, welche für Gewerbegebiete, Industriegebiete und sonstige Sondergebiete als maximale Grundflächenzahl vorgegeben ist.

Zur städtebaulichen Integration der Gemeinbedarfsbauten in die Siedlungsstruktur und in das Landschaftsbild der Gemeinde Odelzhausen werden maximal zulässige Gebäudehöhen bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine maximale Gesamthöhe von 14,0 m mit einer Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen festgesetzt, wobei im Übergang zur Wohnbebauung im Norden in einem 5,0 m Bereich (BF 1a) die Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt wird. Durch diese Festsetzung wird zum einen die städtebauliche Integration gewährleistet und zum anderen die Umsetzung der geplanten Schulgebäude ermöglicht. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird zur eindeutigen Zuordnung im Baufeld 1 (BF 1) auf eine Höhe von 501,50 m ü. NHN und im

Baufeld 2 (BF 2) auf eine Höhe von 497,50 m ü. NHN festgesetzt. Die unterschiedliche Bezugshöhe ergibt sich aufgrund des bestehenden nach Süden abfallenden Geländeverlaufs.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird der Charakter des bestehenden Schulzentrums aufgegriffen und weitergeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird eine möglichst flexible Errichtung der Stellplatzflächen und sonstigen Nebenanlagen auf dem Gelände des Schulzentrums gewährleistet.

Die großflächige Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht auch eine hohe Flexibilität der Bebauung der Grundstücke im Falle eines zukünftigen Erweiterungsbedarfs.

### 7.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

### 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Zulässig sind im Plangebiet flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 35°. Mit dieser Festsetzung wird zum einen sowohl der Bestandsituation als auch dem geplanten Vorhaben entsprochen und zum anderen eine harmonische Einfügung in das bestehende Schulzentrum und die Umgebung gewährleistet. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zur Nutzung regenerativer Energien zulässig. Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dachgestaltung noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die Gebäudegestaltung der bestehenden Gebäude sowie in die Gestaltung des angrenzenden Wohngebietes integrieren lässt.

Einfriedungen des Schulgeländes sind aus Sicherheitsgründen bis zu einer Höhe von max. 2,2 m zulässig. Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit einem komplett abgeschotteten Grundstück zu vermeiden, sind die Einfriedungen durchlässig als Draht-/Stabgitter-, Geflecht- oder ähnliche Zaunanlagen zu errichten.

### 7.6 Bodenschutz und Grünordnung

Auf die Ausführungen unter Pkt. 5.3 „Grünordnungskonzept“ sowie unter D) „Umweltbericht“ wird verwiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der aktuellen Planung die grünordnerischen Festsetzungen zum einen auf die Bestandsituation und zum anderen auf die Planungsabsicht im südlichen Bebauungsplanumgriff hin angepasst wurden.

## 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. Daher sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes (einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege), insb. eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie (v.a. der erneuerbaren Energie) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen oder Holzpelletkessel geschehen. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

### Solarenergie

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1195-1209 kW/m<sup>2</sup>) und der Sonnenscheindauer (1745-1764 h/Jahr) im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine mittlere bis gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im Plangebiet sowie im räumlichen Umfeld wird die Nutzung von Sonnenenergie durch auf den Dachflächen der Bestandsgebäude installierte Photovoltaikanlagen bereits genutzt. Die Solarnutzung kann durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut und zudem durch eine Südausrichtung der Gebäude auch der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich; auch der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen (GWWP) ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kW wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

---

### 9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes 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 aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Ortskanalisation (Trennsystem) vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwasser-  
 menge, die durch das Baugebiet generiert wird, ausreichend reinigen.

### 9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspek-  
 ten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förde-  
 rung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist  
 im Plangebiet im Bereich der festgesetzten Grünflächen und den entstehenden Gartenflä-  
 chen sowie durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen  
 und privaten Erschließungsflächen) möglich. Darüber hinaus wird auf Pkt. 3 der textlichen  
 Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz für  
 das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen  
 Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdka-  
 bel erfolgen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme  
 verwendet werden, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise  
 sind vorzulegen.

### 9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über das bestehende öffentlich-rechtliche Erschließungssys-  
 tem sichergestellt.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>47.317 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fläche für Gemeinbedarf</b> <b>43.658 m<sup>2</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) 36.320 m<sup>2</sup></li> <li>- davon: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) 4.886 m<sup>2</sup></li> <li>- davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 685 m<sup>2</sup></li> <li>- davon: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 2.134 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Verkehrsflächen</b> <b>3.442 m<sup>2</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- davon: Straßenverkehrsflächen 2.768 m<sup>2</sup></li> <li>- davon: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) 674 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Ausgleichsfläche (extern)</b> <b>7.069 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	

## 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 werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu Teilen bereits bebaut und versiegelt. Zu Teilen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches aber auch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie intensiv genutzte Grünflächen, welche als Sportanlagen und als Pausenhof genutzt werden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans ist eine Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um einen durchgrüneten Ortsrand zu schaffen und die Neuplanung in die Natur sowie in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Diese Eingrünung erfolgt über die Festsetzung einer 6,0 m breiten zu begrünenden Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen. Zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist ebenfalls eine Eingrünung von ca. 5,0 m vorgesehen. Zudem sollen die bestehenden eingrünenden Gehölzstrukturen im Nordosten, Osten und Nordwesten erhalten werden.

#### 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, der Regionalplan München, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Plangebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Das Planvorhaben ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt (s. C – Begründung, Pkt. 5.1).

##### Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Biotop mit der Nr. 7633-0090-001 „Feuchter Wald und Hecke südwestlich Odelzhausen“.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird 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 insbesondere 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

#### Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich in den derzeit unbebauten Bereichen als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie als intensiv genutzte Grünfläche (Außensportanlagen) dar. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Die hier entstehende Kaltluft fließt hangabwärts d.h. insbesondere nach Westen, in den Talraum der Glonn ab.

Für die Frischluftentstehung hat das Plangebiet, trotz Gehölzbestand, eine nur untergeordnete Rolle. Die nächstgelegenen großflächigeren Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die zur Frischluftproduktion beitragen, befinden sich im Süden in einer Entfernung von ca. 1,2 km (Humsenholz, Taubenholz und Pechofen). Die hier entstehende Frischluft fließt aufgrund der erhöhten Lage dieser Waldflächen u.a. auch nach Norden ab, sodass im Plangebiet mit Frischluftströmen gerechnet werden kann.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung, die an das bestehende Schulzentrum anschließt, werden die Kalt- und Frischluftströme nicht wesentlich über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können maximal 80 % der gesamten Baufläche auf der Fläche für Gemeinbedarf dauerhaft versiegelt werden; ein Großteil der Versiegelung entsteht allerdings durch Sportanlagen, Parkplatzflächen und Pausenhöfe.

Aufgrund der nutzungsbedingt hohen Versiegelungsrate auf der Gemeinbedarfsfläche 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 sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet, der geringen Relevanz der Fläche zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Im Plangebiet herrschen gemäß der Bodenübersichtskarte überwiegend Braunerden aus schluffigem bis lehmigem Molassematerial, meist mit Fließerdedecke und gering verbreitet Gleye aus lehmigen Talsedimenten vor.

Der hydrologischen Karte ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden um Sand, Schluff, Ton nach Osten zunehmend auch Kies handelt; der Boden ist als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit klassifiziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu Teilen bereits bebaut und versiegelt. Zu Teilen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs aber auch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen mit Intensivrasen, welche als Sportanlagen und als Pausenhof genutzt werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Böden stellen für die örtliche Landwirtschaft eine siedlungsnahen Produktionsfläche dar. Außerdem ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die damit verbundene Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 – 0,3 m Tiefe („Pflugsohle“) auszugehen.

### Auswirkungen:

Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher zu Teilen unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ bis zu 80 % der Flächen versiegelt werden dürfen. Hierbei sind jedoch die Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die großflächige bereits vorhandene Versiegelung entsprechend zu berücksichtigen. Als grünordnerische Maßnahmen sind im Norden, im Süden und im Westen Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

### Ergebnis:

Da im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier – trotz Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen – von einer **mittelhohen** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Beschreibung:

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (s. C – Begründung, Pkt. 5.1) wird das Plangebiet im Wesentlichen bereits als Gemeinbedarf genutzt. Lediglich zwei kleinere Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 2.700 m<sup>2</sup> werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.

### Auswirkungen:

Aufgrund der Entwicklung aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Lage im Raum sind infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind von geringer Erheblichkeit.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Glonn, welche in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Plangebiets verläuft.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes weder ein festgesetztes noch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet vorhanden ist. Das bedeutet, dass für das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis grundsätzlich keine Gefahrensituation besteht.

Jedoch ist ein Teilbereich im Süden des Bebauungsplanumgriffs als wassersensibler Bereich gekennzeichnet, sodass in diesem Bereich bei Starkregenereignissen Beeinträchtigungen (z.B. durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

### Auswirkungen:

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung (anteilig landwirtschaftlich genutzte Flächen und anteilig intensiv genutzte Grünflächen) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu Teilen gegeben. Durch die geplante Versiegelung von bis zu 80 % wird großflächig die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden und werden wegen der möglichen hohen Bebauungsdichte (GRZ 0,8) auf der Fläche für Gemeinbedarf und der damit verbundenen hohen Versiegelung als mittelhoch eingeschätzt.

### Ergebnis:

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers, Ausführung der privaten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen) ist von einer **mittelhohen** Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Beschreibung:

Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Biotop mit der Nr. 7633-0090-001 „Feuchter Wald und Hecke südwestlich Odelzhausen“, welches auch einen Landschaftsbestandteil darstellt. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in das angrenzende Biotop.

Das Plangebiet ist zu Teilen bereits bebaut und wird zu Teilen intensiv landwirtschaftlich als Ackerland und als Intensivrasen (Außensportanlagen) genutzt und stellt damit eine ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar.

Durch die intensive Nutzung haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Allenfalls haben sie geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso nicht vorhanden wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Aufgrund der geringen Habitataignung des Plangebietes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung werden anteilig intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitataignung gering.

Grünordnerische Maßnahmen in Form von Baum- und Strauchanpflanzungen erhöhen den Strukturreichtum im Plangebiet und stärken die Habitataignung mittel- bis langfristig in ihrer Wertigkeit.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen mit geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überbaut. Auch werden bedingt durch die geplante Bebauung keine vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es zu keiner Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

Obwohl eine relativ hohe Bebauungsdichte für die Gemeinbedarfsfläche zulässig ist, wird der Anteil an Grünflächen hoch sein, da sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Grünflächen zur offenen Landschaft, Grünflächen auf dem Pausenhof und Grünflächen der Außensportanlagen befinden.

Um einen bepflanzten Grünflächenanteil sicherstellen zu können, wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzstrukturen) getroffen. Somit stehen einer weitgehend vegetationslosen und versiegelten Gemeinbedarfsfläche neue Vegetationsstrukturen gegenüber, die den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt im Vergleich zum Status-Quo erhöhen. Insgesamt nimmt durch diese Maßnahmen sowohl die Strukturvielfalt der Flächen als auch die Habitataignung für Vögel zu.

#### Ergebnis:

Aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt durch die grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten zu begrünenden Flächen ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Plangebiet selbst ist zu Teilen bereits durch die Schulnutzung und zu Teilen als landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Gehölzstrukturen geprägt.

Die Erweiterung des Schulzentrums befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Odelzhausen und knüpft im Norden an bestehende Wohnbauflächen an. Im Westen und Süden grenzen offene Landschaftsbereiche an, die als Acker- und Grünland genutzt werden. Das Plangebiet ist daher von Westen und Süden aus einsehbar. Um einen adäquaten Ortsrand zu schaffen und die Erweiterung des Schulzentrums optimal in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine angemessene Eingrünung unverzichtbar.

In einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Plangebietes befindet sich der Talraum der Glonn mit ihren mäandrierenden Bachläufen.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der räumlichen Lage des Planvorhabens am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Odelzhausen findet durch die geplante Bebauung zwar eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt, diese ist jedoch im Vergleich zur Ist-Situation nicht wesentlich. Bedingt durch die Anbindung an das bestehende Schulzentrum sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild überschaubar.

Nach der Anwuchsphase der geplanten Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen im Bereich der privaten zu begrünenden Flächen schafft das Planvorhaben einen angemessenen und dauerhaften Ortsrand und trägt damit – im Vergleich zur Ist-Situation – qualitativ zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Funktion als Standort der Grund-, Mittel- und Realschule in der Gemeinde Odelzhausen keine Bedeutung für die Naherholung. Im Westen entlang der Dietenhausener Straße verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung (Fernradwanderweg „Ring der Regionen“).

Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen des SV Odelzhausen e.V., welche der Freizeitnutzung dienen.

#### Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Flächen im Plangebiet derzeit und auch weiterhin als Schulgelände genutzt werden und zu Teilen als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurden.

Auswirkungen auf den Fernradwanderweg und die Sportanlagen des SV Odelzhausen werden durch das Planvorhaben nicht hervorgerufen.

#### Ergebnis:

Da keine erholungsrelevanten Strukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Erholung des Schutzgutes Mensch **ausgeschlossen** werden.

## 2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

#### Beschreibung:

Von den zu überplanenden Flächen gehen Emissionen im Bestand von der Nutzung als Schulzentrum der Grund-, Mittel- und Realschule und der Landwirtschaft aus. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gehen von den sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen Sportanlagen des SV Odelzhausen e.V. aus. Die Immissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken, bewegen sich in einem Rahmen, der mit dem „ländlichen Wohnen und Leben“ vereinbar ist.

Mit der Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft zu Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Standortes der Grund-, Mittel- und Realschule. Damit fügt sich die Neubebauung vom Emissionsverhalten in die bestehende Struktur ein.

#### Auswirkungen:

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner der nördlich angrenzenden Wohnbebauung die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) geringfügig, da durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen auch mehr Stellplatzflächen herzustellen sind. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Flächen für den Gemeinbedarf im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Zur Vermeidung von möglichen Immissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist dort ein Grünstreifen mit Gehölzstrukturen vorgesehen.

Die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen“ bewegen.

#### Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können als **gering** eingestuft werden.

#### Hinweis zum Schutzgut „Mensch“:

*Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen i.S.d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.*

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Bereich des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

#### Auswirkungen:

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend **ausgeschlossen** werden.

## **2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Plangebietes im Vergleich zum Status-Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den noch unbebauten Flächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Das Plangebiet würde bei einer Nichtdurchführung der Planung auch weiterhin als Standort für das Schulzentrum der Gemeinde Odelzhausen bestehen bleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht den Gemeinden Odelzhausen, Sulzemoos und Pfaffenhofen a.d. Glonn, die dem Zweckverband Grund- und Mittelschule Odelzhausen angehören, aber auch die Chance auf die dringend benötigte Erweiterung des Schulzentrums für die Grund-, Mittel- und Realschule und damit auch die Chance auf die Stärkung und Modernisierung des bestehenden Schulzentrums sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Boden und Wasser:

- Ausführung von PKW-Stellplätzen, (Garagen-)Zufahrten und Abstell-/Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Plangebiet

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna und Landschaftsbild:

- Größtenteils Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Entwicklung einer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten privaten Ortsrandeingrünung
- Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen bzw. Obstbäumen

## 4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Überformung und Veränderung von bisher unversiegelten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. 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

- Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland Kategorie A I (Oberer Wert)
- Intensivrasen, z.B. Sportanlagen Kategorie A I (Oberer Wert)

Zur Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung und um die Eingriffsflächen zu ermitteln, wurde das Plangebiet in vier Teilflächen unterteilt (siehe Abb. 7).

- TF 1: Die Teilfläche 1 wurde vor Umsetzung der Erweiterung bzw. wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
- TF 2: Die Teilfläche 2 wurde vor Umsetzung der Erweiterung bzw. wird derzeit noch als Intensivrasen (Außensportanlagen und Teilbereich des Pausenhofes) genutzt.
- TF 3: Die Teilfläche 3 stellte die vor der Umsetzung der Erweiterung bereits versiegelten Flächen dar, welche in der Ermittlung der Eingriffsflächen als eingriffsneutral zu bewerten sind.
- TF 4: Die Teilfläche 4 stellt die Grünflächen (Eingrünung) dar, die im Zuge der Planung zu erhalten bzw. umzusetzen sind und daher als eingriffsneutral zu bewerten sind.



Abb. 7: Erläuterung der Teilflächen zur Ermittlung der Eingriffsflächen, o.M.

### Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante/-neutrale Bau- und Verkehrsflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 1: Eingriffsermittlung

<b>Gesamteingriffsfläche</b>	<b>47.317 m<sup>2</sup></b>
- davon eingriffsneutrale (bereits versiegelte) Bau-/Verkehrsflächen (TF 3)	20.916 m <sup>2</sup>
- davon eingriffsneutrale Grünflächen (TF 4)	2.837 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsrelevante Bau-/Verkehrsflächen</b>	<b>23.564 m<sup>2</sup></b>
- davon eingriffsrelevante Ackerflächen (TF 1)	9.604 m <sup>2</sup>
- davon eingriffsrelevante Sportanlagen (TF 2)	13.960 m <sup>2</sup>

### Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes

GRZ 0,8

d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

Eingriffstyp A

### Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

Für die zu überplanenden Ackerflächen (TF 1) und Sportanlagen (TF 2) wird das Feld A I (Gebiete geringer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 zugrunde gelegt. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A Bau-/Verkehrsflächen auf Ackerflächen	9.604 m <sup>2</sup>	0,3	2.881 m <sup>2</sup>
Kategorie I, Eingriffstyp A Bau-/Verkehrsflächen auf Sportanlagen	13.960 m <sup>2</sup>	0,3	4.188 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichsverpflichtung</b>			<b>7.069 m<sup>2</sup></b>

### Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ zugeordnet.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von **7.069 m<sup>2</sup>** wird jeweils anteilig von der Gemeinde Odelzhausen, der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn und der Gemeinde Sulzemoos gedeckt.

Der Anteil der Bereitstellung der Ausgleichsfläche für jede Gemeinde erfolgt entsprechend der aktuellen Schülerzahlen im Schulzentrum Odelzhausen (Schuljahr 2016/2017).

- für die Gemeinde Odelzhausen eine Ausgleichsfläche von **3.572,5 m<sup>2</sup>** auf der Fl.Nr. 58 (Gemarkung Sittenbach, Gemeinde Odelzhausen)
- für die Gemeinde Sulzemoos eine Ausgleichsfläche von **1.842 m<sup>2</sup>** auf der Fl.Nr. 548 (Gemarkung Sulzemoos)
- für die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn eine Ausgleichsfläche von **1.654,5 m<sup>2</sup>** auf der Fl.Nr. 430 (Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn)

Alle genannten Flächen sind Ökokontoflächen der jeweiligen Gemeinde.

Der gesamte Bereich der hier aufgeführten Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche Odelzhausen (3.572,5 m<sup>2</sup>):

Der Ausgleichsbedarf von 3.572,5 m<sup>2</sup> erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 58, Gemarkung Sittenbach, Gemeinde Odelzhausen (Gesamtgröße der Ökokontofläche beträgt ca. 0,9 ha). Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Odelzhausen.



Abb. 8: Ausgleichsfläche auf einer Teilfl. der Fl.Nr. 58, Gmkg. Sittenbach, o.M.  
(Digitales Orthophoto: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

*Hinweis: Bei vorangegangenen Abbuchungen von dem betreffenden Ökokonto fand seitens der Gemeinde keine Zuordnung der jeweiligen Teilfläche statt. Die Darstellung der Lage des abzubuchenden Teilbereiches der Ausgleichsfläche ist für das betreffende Ökokonto daher nicht möglich.*

Ausgleichsfläche Sulzemoos (1.842 m<sup>2</sup>):

Der Ausgleichsbedarf von 1.842 m<sup>2</sup> erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde Sulzemoos auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 548, Gemarkung Sulzemoos (Gesamtgröße der Ökokontofläche beträgt ca. 2,87 ha). Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Sulzemoos.

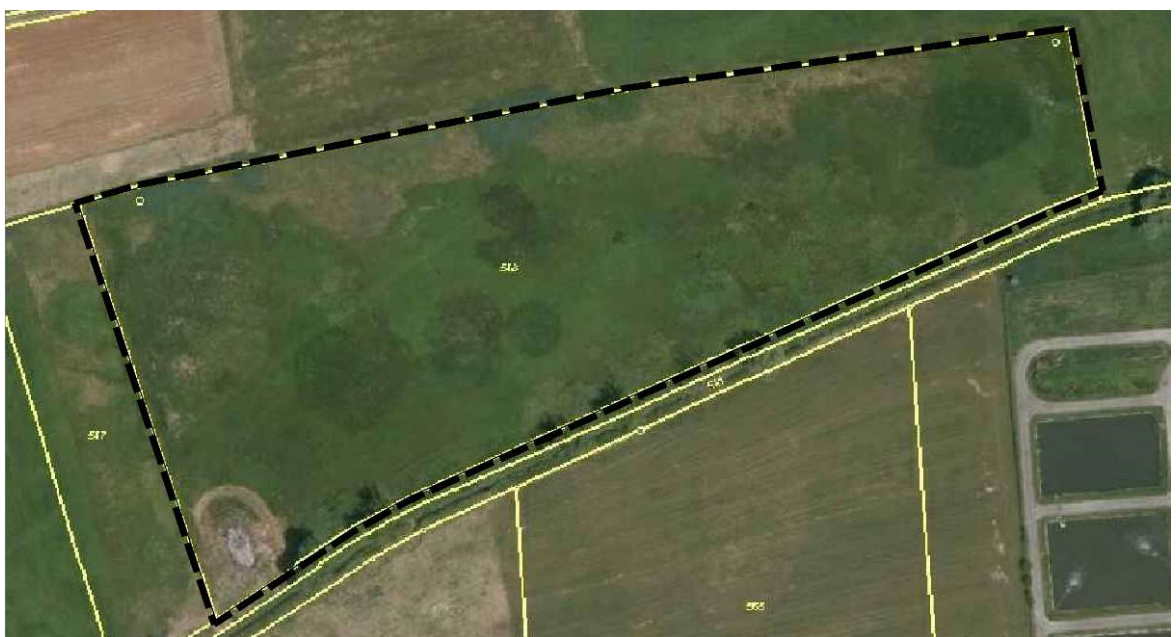


Abb. 9: Ausgleichsfläche auf einer Teilfl. der Fl.Nr. 548, Gmkg. Sulzemoos, o.M.  
(Digitales Orthophoto: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

*Hinweis: Bei vorangegangenen Abbuchungen von dem betreffenden Ökokonto fand seitens der Gemeinde keine Zuordnung der jeweiligen Teilfläche statt. Die Darstellung der Lage des abzubuchenden Teilbereiches der Ausgleichsfläche ist für das betreffende Ökokonto daher nicht möglich.*

**Ausgleichsfläche Pfaffenhofen a.d. Glonn (1.654,5 m<sup>2</sup>):**

Der Ausgleichsbedarf von 1.654,5 m<sup>2</sup> erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 430, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn (Gesamtgröße der Ökokontofläche beträgt ca. 1,72 ha). Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn. Die Teilfläche des zu erbringenden Ausgleichsbedarfs ist in der folgenden Abbildung dargestellt (siehe Abgrenzung mit Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

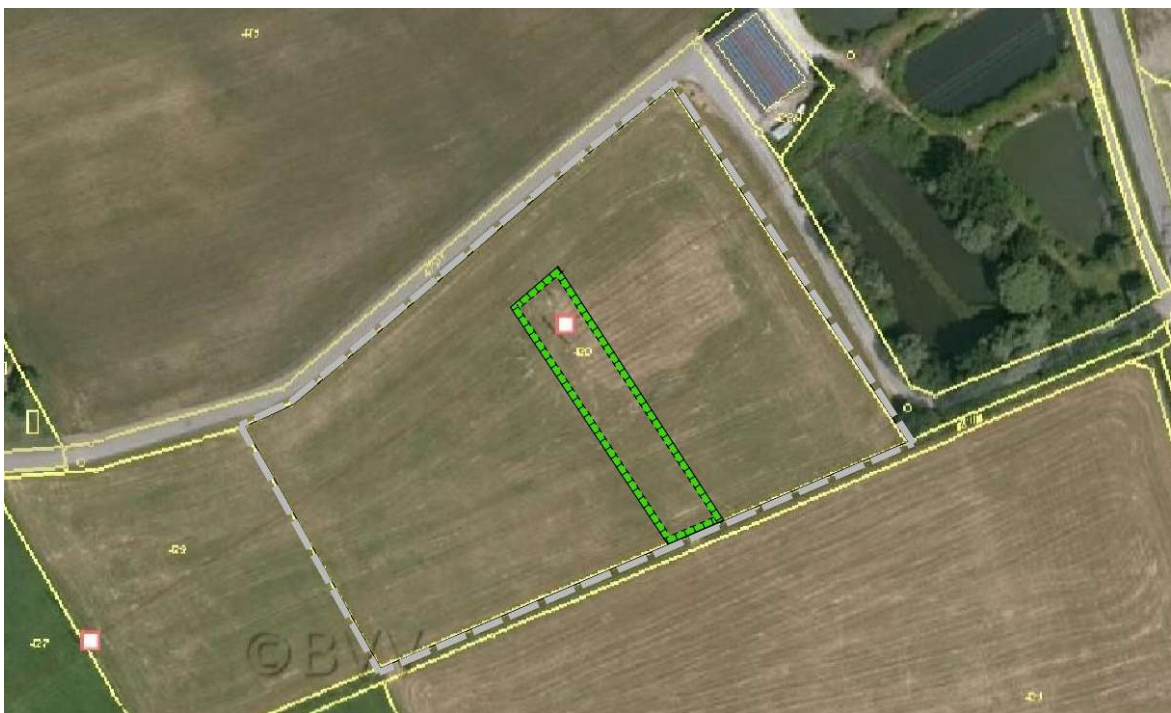


Abb. 10: Ausgleichsfläche auf einer Teilfl. der Fl.Nr. 430, Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Glonn, o.M. (Digitales Orthophoto: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Ausgleichsflächen dienen dauerhaft ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan sieht die Erweiterung des bestehenden Schulzentrums der Grund-, Mittel- und Realschule in Odelzhausen vor. Die Konzentration der Grund-, Mittel- und Realschule an einem Standort gewährleistet eine städtebauliche Ordnung und ist zweckmäßig. Alternative Standortplanungen wurden daher nicht durchgeführt. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen erstellt; die schlussendlich gewählte Variante ermöglicht die Regelung der Abstandsflächen bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes und nicht erst im Rahmen der Baugenehmigung.

## 6. MONITORING

---

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu überwachen:

- Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und deren Wirksamkeit zur Eingrünung)
- Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen nach Ende der Herstellung und Entwicklungspflege (Vergleich mit angegebenem Entwicklungsziel) und ggf. Ergreifen von Steuerungsmaßnahmen

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnenen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans München (RP 14),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV), beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und bei dem Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu Teilen bereits bebaut und versiegelt. Zu Teilen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs aber auch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie intensiv genutzte Grünflächen, welche als Sportanlagen und als Pausenhof genutzt werden. Für das Plangebiet ist die Erweiterung des Schulzentrums der Gemeinde Odelzhausen vorgesehen. Durch die geplante Erweiterung entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu befürchten, da die Erweiterung des Schulzentrums der Gemeinde Odelzhausen überwiegend auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund geplant ist.

Lediglich für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Auswirkungen mittelhoher Eingriffsschwere zu erwarten, die jedoch mit den festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen angemessen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Abschließend lässt sich somit feststellen, dass die planungsbedingten Auswirkungen sich im überschaubaren Rahmen halten und handhabbar sind.

Tab. 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung unter Beachtung der Maßnahmen
Klima und Lufthygiene	Landwirtschaftliche Flächen tragen zur Kaltluftentstehung bei.	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung.	gering
Boden	Plangebiet umfasst z.T. bereits versiegelte Flächen und z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen mit Intensivrasen (Außen-sportanlagen).	Hohe potenzielle Versiegelung (GRZ 0,8); Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; natürliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren.	mittelhoch
Fläche	Das Vorhaben ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	gering
Wasser	Die Flächen liegen außerhalb von HQ <sub>100</sub> -Gefahrenflächen; ein Teilbereich im Süden ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.  Durch z.T. landwirtschaftliche Nutzung und Intensivrasen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.	Reduzierung des Rückhalte-/Versickerungsvolumens des belebten Bodens.  Versickerung von Niederschlagswasser z.T. weiterhin möglich.	mittelhoch
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Plangebiet umfasst z.T. versiegelte Flächen und z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen mit Intensivrasen mit geringer Bedeutung für Arten-/Biotopschutz.  Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein Biotop.	Überbauung/Versiegelung von Ackerflächen und Intensivrasen.  Durch Erhalt-/Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums.	gering
Orts- und Landschaftsbild	Plangebiet bereits durch bestehende Bebauung des Schulzentrums geprägt.  Eine grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft fehlt.	Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Vergleich zur Ist-Situation nicht wesentlich.  Nach Anwuchsphase Aufwertung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes.	gering
Mensch (Erholung)	Schulzentrum weist keine Naherholungsfunktionen auf.	Keine Auswirkungen	Keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Emissionen von den Flächen gehen derzeit von der Landwirtschaft und dem Schulzentrum aus.	Zusätzliche Lärmemissionen (insb. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen) sind gering; diese sind zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.	gering
Kultur- und Sachgüter	Kultur-/Sachgüter werden nicht berührt.	Keine Auswirkungen.	Keine Betroffenheit