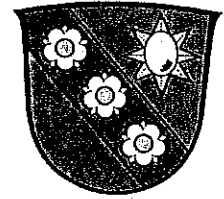

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Schule Odelzhausen“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Fassung vom 10.08.2026

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

RECHTSGRUNDLAGE

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

PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „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 südlichen Gemeindegebiet sollte in mehreren Bauabschnitten um weitere Schulgebäude erweitert werden. Mit der Erweiterung des Schulzentrums sollte der steigende Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen des Zweckverband's 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 Zweckverband 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. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

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

Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß in der Zeit vom 24.02.2017 bis zum 28.03.2017 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß in der Zeit vom 12.05.2017 bis zum 16.06.2017 sowie in der Zeit vom 11.05.2026 bis zum 15.06.2026 durchgeführt.

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

1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange

Der Fachbereich hat angemerkt, dass

- die Wahl der festgesetzten GRZ zu begründen ist.
- zu überlegen, ob nicht mehr "Grün" auf dem Schulgelände eingeplant werden könnte.

Die Gemeinde hat die Begründung bzgl. der Gründe für die festgesetzte GRZ ergänzt. Zudem hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Sinne eines künftigen Erweiterungsbedarfs an der festgesetzten GRZ festgehalten wird. Damit möchte die Gemeinde die bestehenden Flächen baulich optimal nutzen, um eine Inanspruchnahme von weiteren bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet; die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt.

2. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

Der Fachbereich hat darauf hingewiesen, dass

- bei einer außerschulischen Nutzung der Parkplatzfläche, welche sich angrenzend an die Wohnbebauung befindet, insb. in der Nachtzeit, Konflikte mit der angrenzenden Nachbarschaft zu erwarten sind.
- Art. 13 Seveso-III-RL i.V. mit § 50 BImSchG zu beachten ist.
- durch die Hausmeisterwohnung im BF 2 ein neuer Immissionsort für die südöstlich gelegenen Sportanlagen entsteht. Für das im Westen gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport & Freizeit“ ist die Nutzung nicht näher definiert, so dass hier auch z.B. Veranstaltungen zur Nachtzeit nicht ausgeschlossen sind. Es wurde empfohlen, die Hausmeisterwohnung an der den Sportanlagen abgewandten Gebäudeseite zu situieren. Es wurde angeregt, die einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend von den angrenzenden Sportflächen in den Umweltbericht aufzunehmen.

Die Gemeinde Odelzhausen hat darauf hingewiesen, dass

- durch den Zweckverband der Grund- und Mittelschule Odelzhausen zugesichert wurde, dass eine Nutzung der Parkplatzflächen ausschließlich in der Tageszeit, d.h. von 06:00 bis 22.00 Uhr, erfolgen wird.
- die Begründung um einen Hinweis zu den Betriebsbereichen ergänzt wird.
- die textlichen Festsetzungen um den § 8 „Immissionsschutz“ und der Umweltbericht unter Pkt. 2.8 ergänzt werden.

Die Hinweise wurde zur Kenntnis genommen und beachtet; die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt.

3. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

Der Fachbereich hat darauf hingewiesen, dass

- die Angaben zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs nicht nachvollziehbar sind (Konkretisierung des Kompensationsfaktors; Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen rechtfertigen nicht die Reduzierung des Kompensationsfaktors; bei Beibehaltung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen beträgt der Kompensationsfaktor 0,5).
- Die Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen muss eindeutig bestimmbar sein.
- für die Anpflanzfestsetzungen und die Entwicklung der Ausgleichsflächen die Durchführung eines Umweltmonitorings empfohlen wird.

Die Gemeinde Odelzhausen hat darauf hingewiesen, dass

- die Angaben zum Kompensationsfaktor konkretisiert werden, der ermittelte Kompensationsbedarf von 0,3 jedoch angemessen ist und aufrechterhalten wird.
- die dem Vorhaben zugeordneten Teilflächen der Ökokontoflächen nicht bei allen der drei Gemeinden eindeutig zuzuordnen sind, da bei vergangenen Abbuchungen von den Ökokonten auch keine konkrete Zuordnung der Teilflächen erfolgt ist. Für die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist die betreffende Teilfläche in der Begründung bereits dargestellt. Die Gemeinden sind jedoch bestrebt, die Zuordnung der Teilflächen für den Entwurf des Bebauungsplanes zu ergänzen.
- die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Monitoring in der Begründung ergänzt werden.

Den Anregungen zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde zu Teilen stattgegeben.

Den Anregungen zu den Ökokontoflächen wurde stattgegeben. Die Hinweise zum Umweltmonitoring wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

4. Landratsamt Dachau, Wasserrecht

Der Fachbereich hat darauf hingewiesen, dass nur für die Dreifachturnhalle und den südlich davon gelegenen Parkplatz eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 30.03.2010 vorliegt (Einleitung in den Freigraben). Für den restlichen Schulbereich liegt wohl keine Erlaubnis vor. Dies läge im Verantwortungsbereich des Zweckverbands der Grund- und Mittelschule Odelzhausen.

Die Gemeinde hat darauf hingewiesen, dass ein Wasserrechtsbescheid (61/641-2/2) vom 30.09.2010 vorliegt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Schulverband über die Anpassung des Wasserrechtsbescheids in Kenntnis zu setzen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

5. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle

Der Fachbereich gibt verschiedene Hinweise zum Brandschutz, z.B. zur Löschwasserversorgung und den Rettungshöhen aus Aufenthaltsräumen.

Die Gemeinde hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und auf deren Beachtung in der Ausführungsplanung verwiesen.

6. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt hat angemerkt, dass die Funktion von dem im südlichen Plangebiet vorhandenen Graben (Verrohrung) nicht verloren gehen darf. Bei einem Anschluss von zusätzlichen Niederschlagswassereinleitungen (z.B. aus den Parkflächen) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Eventuell sind dann aufgrund der zusätzlich angeschlossenen Flächen Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Zudem wurde vorgeschlagen, die Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser näher zu beschreiben.

Die Gemeinde Odelzhausen hat darauf hingewiesen, dass

- die Entwässerung des Niederschlagswassers in das gemeindliche Kanalnetz vorgesehen ist, welches das Niederschlagswasser in den Freigraben einleitet. Notwendige wasserrechtliche Verfahren werden auf der Ebene der Ausführungsplanung beachtet.
- ein Wasserrechtsbescheid (61/641-2/2) vom 30.09.2010 vorliegt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Schulverband über die Anpassung des Wasserrechtsbescheids in Kenntnis zu setzen.

Die Gemeinde hat die Hinweise zur Kenntnis genommen.

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

Auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde der Standort als Schulzentrum der Gemeinde Odelzhausen bestehen bleiben. Zudem wäre davon auszugehen, dass auf den noch unbebauten Flächen im Süden weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden würde. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung würde den Gemeinden Odelzhausen, Sulzemoos und Pfaffenhofen a.d. Glonn aber auch die Chance entgehen, das Schulzentrum für die Grund-, Mittel- und Realschule am gegebenen Standort zu erweitern und damit auch die Chance, das bestehende Schulzentrum zu modernisieren und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken.

Mit Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar zu werten.

FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde der Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ vom Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen in der Sitzung vom 28.07.2026 als Satzung beschlossen.