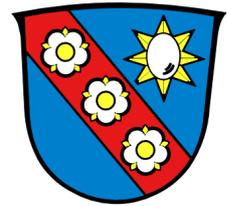

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GAGGERS – AM WIESENWEG“

Gmkg. Sittenbach, Flurstück-Nr. 570/2

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) VERFAHRENSVERMERKE**

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie
einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 25.05.2023

Projektnummer: 22024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
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

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 4	Bauweise, Grenzabstände	7
§ 5	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze und Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	7
§ 6	Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 7	Ver- und Entsorgung	9
§ 8	Grünordnung / Bodenschutz	9
§ 9	Naturschutzfachlicher Ausgleich	11
§ 10	Inkrafttreten	11
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Niederschlagswasser	12
2.	Wild abfließendes Wasser	12
3.	Immissionsschutz - Landwirtschaft	12
4.	Denkmalschutz - Bodeneingriffe	12
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
6.	Regenerative Energien.....	13
7.	Barrierefreies Bauen	13
C)	BEGRÜNDUNG	14
1.	Anlass der Planung.....	14
2.	Verfahren.....	14
3.	Beschreibung des Planbereiches	14
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
5.	Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen	16
6.	Naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf	17
7.	Immissionsschutz	17
8.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Belange des Umweltschutzes.....	18
10.	Energie.....	20
11.	Flächenstatistik	20
D)	VERFAHRENSVERMERKE	21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung „Gagger – Am Wiesenweg“

Gmkg. Sittenbach, Flurstück-Nr. 570/2 und 570/3

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenweg“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2023.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

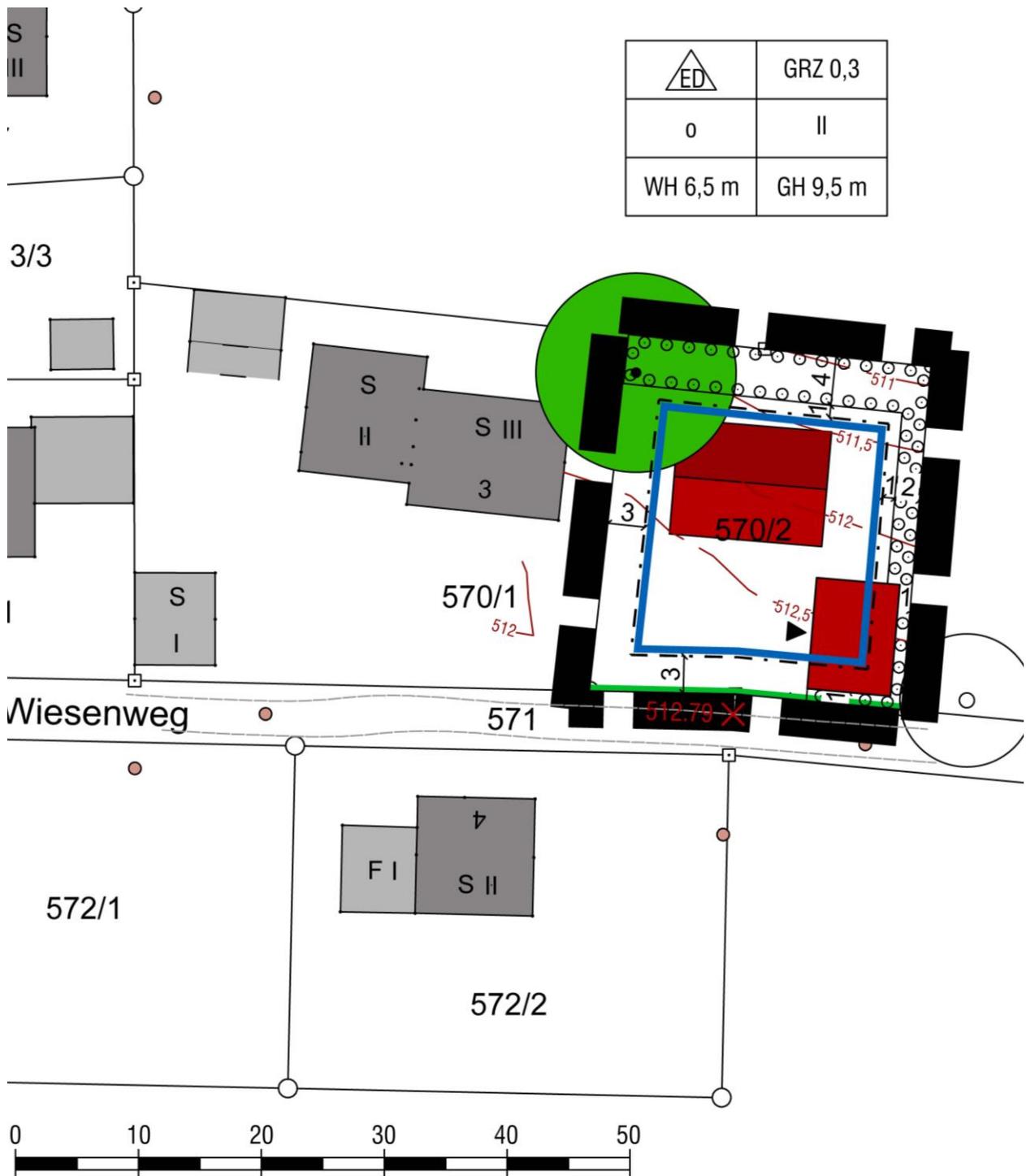
Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.05.2023 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.05.2023 mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.05.2023

A) PLANZEICHNUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1: 500
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Wandhöhe baulicher Anlagen	Gesamthöhe baulicher Anlagen



Einzel- und Doppelhäuser

GRZ 0,3

Höchstzulässig Grundflächenzahl

o

Offene Bauweise

II

Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen

WH

Höchstzulässige Wandhöhe

GH

Höchstzulässige Gesamthöhe



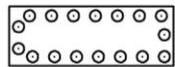
Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

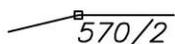
512.79 X

Unterer Bezugspunkt (OK Erschließungsstraße) für die OK RFB EG gem. § 3 (2) 2. der textlichen Festsetzungen

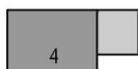


Ein-/Ausfahrt Garage

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



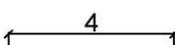
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Mögliche Lage geplanter Haupt-/Nebengebäude



Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung des Büros OPLA vom 15.05.2023 festgelegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,3 betragen.
2. Die höchstzulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.

Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauBVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) maßgebend.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Dieser darf max. +/- 0,3 m von der Oberkante Fahrbahndecke (OK FBD) der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße "Wiesenweg" liegen (s. Planzeichnung).

3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
5. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe darf durch Kamine und Photovoltaik- oder Solaranlagen um bis zu max. 0,4 m überschritten werden.

§ 4 Bauweise, Grenzabstände

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind max. 2 Wohnungen zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung mit der Abweichung, dass die mittlere Wandhöhe der unter Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO genannten baulichen Anlagen bis zu 3,5 m betragen darf.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze und Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1)** Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2)** Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3)** Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 6 Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 48° zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 5° oder als Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 15° ausgebildet werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten

1. Die Gesamtlänge aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.
2. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen weder aufgeständert werden noch über den First oder Ortgang hinausragen.

(4) Einfriedungen

1. Entlang der Erschließungsstraße „Wiesenweg“ darf die Einfriedung eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK FBD, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

(5) Geländeänderungen /Stützmauern

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung des Grundstückes und der Baukörper, zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen (diese sind ausschließlich in direktem Anschluss am Hauptgebäude zulässig) sowie zur Gartengestaltung bis zur OK Fertigfußboden EG zulässig.
2. Zu den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten.
3. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,5 m über OK Gelände sind zulässig.

§ 7 Ver- und Entsorgung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

§ 8 Grünordnung / Bodenschutz

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

(2) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
2. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.
3. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Hinweis: Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass keine Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche (Fl.Nr. 570) entstehen.

(3) Private Grundstücksfläche: Anpflanzung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind mind. 2 heimische Laubbäume, II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß den nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.
2. Artenliste: Laubbäume, II. Ordnung
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.
 - a) Acer campestre (Feldahorn)
 - b) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - c) Fraxinus excelsior (Esche)
 - d) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - e) Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - f) Quercus robor (Stiel-Eiche)
 - g) Salix alba (Silberweide)
 - h) Tilia cordata (Winterlinde)

3. Artenliste: Obstbäume, regionaltypische Sorten
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
- a) *Malus domestica*, in Sorten (Apfelbaum)
 - b) *Prunus cerasus*, in Sorten (Sauerkirsche)
 - c) *Prunus domestica*, in Sorten (Zwetschge)
 - d) *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)

(4) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die Fläche ist mind. zu 60 % der Lauflänge mit Gehölzen gemäß den nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträuchern max. 95 % und der Anteil von Heister mind. 5 % zu betragen.
2. Artenliste: Heister
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 150 - 200 cm
- a) *Ainus glutinosa* (Schwarzerle)
 - b) *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - c) *Fraxinus excelsior* (Esche)
 - d) *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
 - e) *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
 - f) *Quercus robor* (Stiel-Eiche)
 - g) *Salix alba* (Silberweide)
 - h) *Salix triandra* (Mandelweide)
3. Artenliste: Sträucher:
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm / Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m
- a) *Cornus mas* (Kornelkirsch)
 - b) *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
 - c) *Corylus avellana* (Hasel)
 - d) *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
 - e) *Frangula ainus* (Faulbaum)
 - f) *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - g) *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
 - h) *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn)
 - i) *Rosa arvensis* (Kriech-Rose)
 - j) *Salix caprea* (Sal-Weide)

(5) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1)** Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 113 m² bereitzustellen.
- (2)** Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (Fl.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dieser Einbeziehungssatzung zugeordnet.

§ 10 Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

2. Wild abfließendes Wasser

Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht auszurichten. Dies gilt insb. auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf dem Grundstück ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

3. Immissionsschutz - Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs-, Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4. Denkmalschutz - Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke

sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. Regenerative Energien

Beim Bau des Wohngebäudes sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen.

7. Barrierefreies Bauen

Auf die Vorschriften zum barrierefreien Bauen (Art. 48 Abs.1 BayBO – Barrierefreies Bauen, Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO - Treppen, DIN 18040 Teil 2 - Wohnungen) wird hingewiesen.

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf Fl.Nr 570/2 ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses entsprechend dem Baulandmodell B der Gemeinde Odelzhausen, die der Schaffung von Wohnraum für Nachgeborene und Einheimische dient. Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich im Außenbereich befindliche Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ebertshausen einzubeziehen.

2. Verfahren

Die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig,

- da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die vorliegende Einbeziehungssatzung die in § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt, darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst mit einer Gesamtgröße von 706 m² vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 570/2 der Gmkg. Sittenbach der Gemeinde Odelzhausen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet, das am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gaggers liegt, wird im Norden, Osten und Südosten von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und im Westen und Südwesten von Siedlungsflächen (Wohnbebauung) begrenzt.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Bei der Einbeziehungsfläche handelt es sich z.T. um die Gartenfläche des westlich angrenzenden Grundstücks (Fl.Nr. 570/1) mit bestehendem Wallnussbaum an der nordwestlichen Grundstücksecke und z.T. um eine Teilfläche der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Beide Nutzungen sind durch eine Zuwegung, die den Wiesenweg mit dem nördlich gelegenen Jägerweg verbindet, voneinander getrennt. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 1,8 m ab.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 18.07.2022) vom Plangebiet (rot umrandet), o.M.
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist nur z.T. aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die das westliche Plangebiet als Dorfgebiet mit zwei Bäumen und das östliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus der wirks. Fortschreibung d. Flächennutzungsplans (Stand 2014), o.M.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Unmittelbar südlich angrenzende liegt die Ortsrandsatzung „Gaggers Süd“ (s. Abb. 2) und ca. 70 westlich liegt der Bebauungsplan „Gaggers Süd II“ (eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist bisher noch nicht erfolgt). Eine Betroffenheit der beiden rechtskräftigen Bauleitpläne durch die vorliegende Einbeziehungssatzung ist nicht gegeben.

5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur infolge der geplanten Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Das Grundstück ist im Süden über die bestehende Straße „Wiesenweg“, die im Westen an die ‚Gaggers Straße‘ anbindet, bereits erschlossen.

Um den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten bzw. das Bauvorhaben grünordnerisch möglichst gut einzubinden, soll im Norden eine 4,0 m breite und im Osten eine 1,0 m bis 2,0 m breite Pflanzfläche bestehend aus Heistern und Sträuchern entstehen. Zudem wird festgesetzt, dass unter Berücksichtigung von Bestandsbäumen zusätzlich mindestens zwei Laub-/Obstbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen sind.

Baulichen Haupt- und Nebengebäude sowie Erschließungsflächen dürfen innerhalb des Plangebiets eine Gesamtfläche von bis zu 318 m² aufweisen. Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der per Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Um den Eigentümer einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze), jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche, zulässig.

Zugelassen wird ausschließlich die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses mit maximal zwei Vollgeschossen und einem mittelsteil bis steil geneigtem Satteldach. Innerhalb der Einbeziehungssatzung werden unabhängig vom Gebäudetyp max. 2 Wohnungen zugelassen. Dadurch wird der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur gewährleistet und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Aufgrund des bestehenden Gefälles Richtung Norden, wird eine abweichende Abstandflächenregelung für die in Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO genannten Anlagen (Grenzgaragen) bestimmt. Abweichend von der regulären Regelung der BayBO wird eine mittlere Wandhöhe von 3,5 m (statt 3,0 m) festgesetzt. Da die Garagen im Südosten des Grundstücks in einem Abstand von 1,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze geplant ist und zudem mit Sträuchern eingegrünt werden soll, ist keine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange erkennbar.

6. Naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Die zu überplanenden Flächen stellen sich im Bestand als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar; es ergibt sich somit eine Einstufung gemäß der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,3 ist von Typ B „niedriger bis mittlere Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad“ bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt des Walnussbaums, Pflanzung neuer Gehölzstrukturen am Ortsrand, Pflanzung von mindestens einem weiteren Laub-/Obstbäume innerhalb des Baugrundstücks, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,2 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 563 m² (zu überbauenden Grundstücksfläche ohne Fläche mit Pflanzbindung) und einem Faktor von 0,2 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 113 m².

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (FI.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach) abgebucht.

7. 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 im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Auch ist im Plangebiet ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsteil aufgrund der Entfernung zwischen den Nutzungen, der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zum Außenbereich und der vorherrschenden Windrichtung mit keinen ungesunden Immissionen zu rechnen.

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.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits sichergestellt bzw. kann für die geplante Neubebauung durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Sofern auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich sein sollte (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung 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 sollte auf oberirdischen Leitungen verzichtet werden; die Versorgung sollte durch Erdkabel erfolgen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird über die Erschließungsstraße ‚Wiesenweg‘ abgewickelt und ist damit sichergestellt. Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der Erschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen. Auf dem Grundstück sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

9. Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die beabsichtigte Überplanung beschrieben und bewertet.

9.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der marginalen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum mit großflächigen landwirtschaftlichen Flächen und der im Westen und Südwesten anschließenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einzel- oder Doppelhaus (mit einer infolge der zulässigen GRZ von 0,3 möglichen Grundfläche von insg. 212 m²) geschaffen wird, sind die zu erwartende Versiegelung und die verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

9.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Einzel- oder Doppelhaus am südöstlichen Ortsrand von Gaggers. Nachdem die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Plangebiet bereits anteilig als Dorfgebiet darstellt, kann die beabsichtigte bauliche Entwicklung als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar betrachtet werden.

9.3 Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar geringfügig beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen und der privaten Ortsrandeingrünung wieder einstellen.

9.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff sowohl außerhalb von Überschwemmungsgebieten als auch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt in Verbindung mit einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund des Grünflächenanteils im Bereich der Garten und Pflanzflächen kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets aber auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Infolge der Festsetzungen zur Erhaltung des Walnussbaums und zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen werden Vegetationsstrukturen erhalten bzw. gefördert. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

9.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gaggers und schließt im Westen und Südwesten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und im Norden, Osten und Südosten an Flächen der Landwirtschaft an. Um die Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild einzubinden, wurden neben der Erhaltung des Wallnussbaums zusätzliche Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die die Bebauung in Richtung Norden und Osten zusätzlich eingrünen sollen. Das Vorhaben stellt somit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des derzeitigen Ortsrandes dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

9.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

10. 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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f 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 Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Beim baulichen Konzept können 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 erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im Ortsteil Gaggers wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebiets kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserwärmepumpen ist ebenfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

11. Flächenstatistik

Geltungsbereich	706 m²
Baugrundstück	706 m ²
▪ davon: überplanende Baufläche (Baugrenze)	384 m ²
▪ davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	143 m ²

D) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 28.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenhang“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.05.2023 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2023 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, __.__.2023

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Ausgefertigt
Odelzhausen, __.__.2023

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenhang“ wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Odelzhausen, __.__.2023

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister