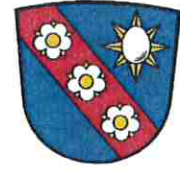
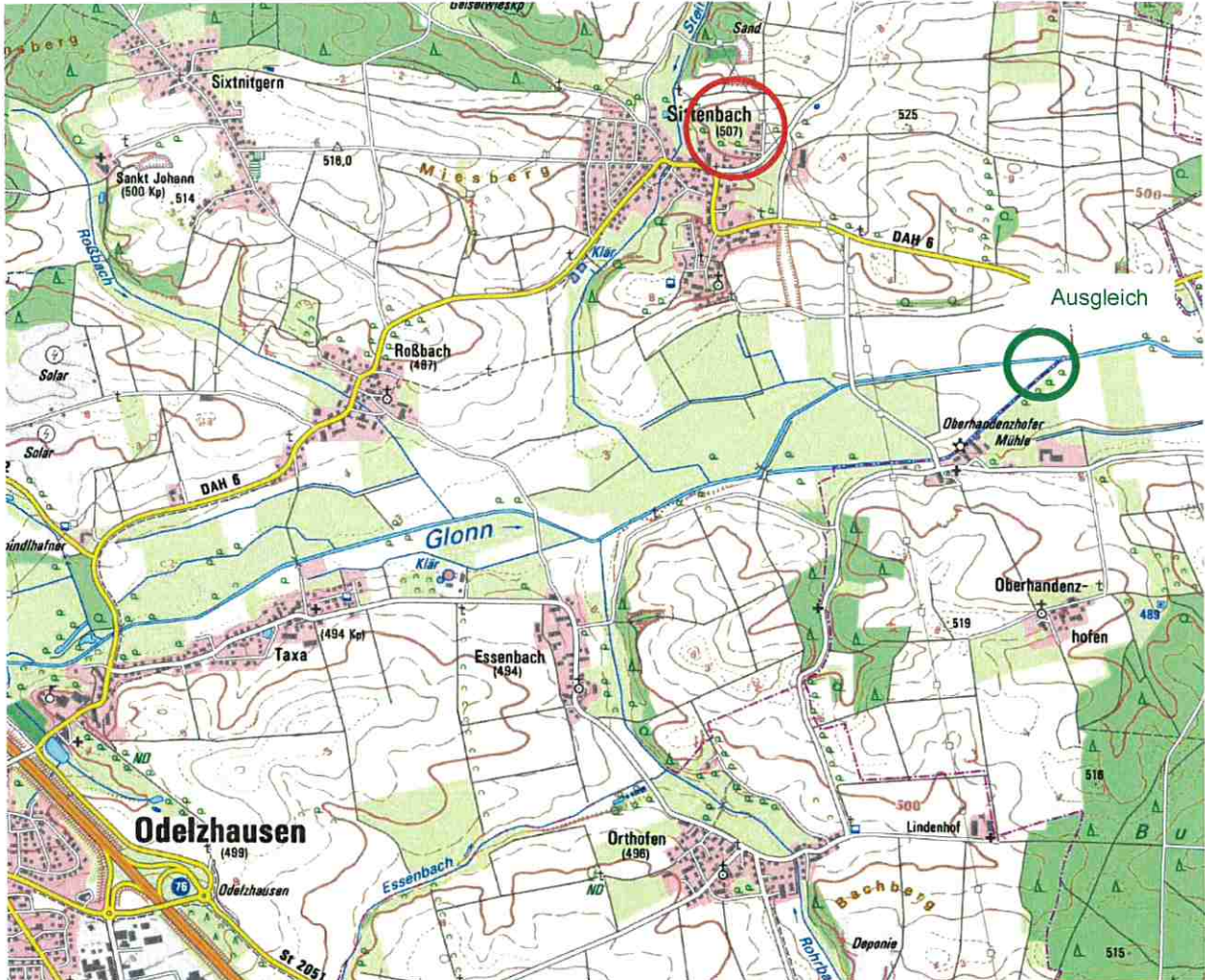


GEMEINDE ODELZHAUSEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG SITTENBACH „AM HINTERBERG“

Fl.-Nrn.: 28/4, 33/3, 33/4, 33/5 und 35/1 Gmkg. Sittenbach



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 25.04.2024

Odelzhausen, den 10.06.2024

Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

Einbeziehungssatzung Sittenbach „Am Hinterberg“

als Satzung.



1 INHALT DER SATZUNG

Für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 25.04.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 Geltungsbereich

Die Satzung bezieht sich auf die Flurstücke 33/3, 33/4, 33/5 sowie die vorhandene Erschließung mit den Flurstücke 28/4 und 35/1 der Gmkg. Sittenbach. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslineie gekennzeichnet.

3 Überbaubare Flächen

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. zwei pro Einzelhaus begrenzt. Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit erlaubt.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bay. Bauordnung.

5 Garagen

Für Garagen gilt eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von 5,5 m. Als Bezugspunkt gilt der Rohfußboden der Garage. Dieser darf die bestehende Höhe an der Erschließungsstraße - gemessen Mitte Garage senkrecht zur Straße – um max. 0,5 m überschreiten.

6 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Zu verwenden sind rote, rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

Für Garagen ist neben einem Satteldach mit der Neigung des Hauptdaches auch ein Flachdach zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Sollen begrünte Dächer mit Solaranlagen kombiniert werden, dürfen diese nicht mehr als 50% der Dachfläche überlagern.



7 Einfriedungen / Sichtschutz

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An den weiteren Grundstücksgrenzen ist eine Höhe bis zu 2 m erlaubt. Die Höhen werden ab dem natürlichen Gelände gemessen.

Als Material für Zäune / Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig.

An mindestens 2 Seiten ist die Einfriedung sockellos auszuführen. Zur Durchgängigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu berücksichtigen

Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen. Dabei darf ein Pflanzabstand von maximal 2 m erfolgen.

Die Garagenzufahrt darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

8 Stützmauern

Für Stützmauern gilt bezogen auf das anstehende Gelände eine max. Höhe von 1,0 m.

9 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Odelzhausen in der Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Stauraum zwischen Garagen und der Erschließungsstraße (Fahrbahnkante) muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

10 Entwässerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Mischkanalisation abgegeben.

Das Speichervolumen beträgt pro 50 m² angeschlossener Fläche 1 m³, mindestens jedoch 4 m³ je Baugrundstück. Die Drosselung in den Mischwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

11 Grünordnung

11.1 Private Baugrundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Kies- oder Schottergärten ohne Bodendeckung durch Pflanzen unterliegen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung gem. Ziffer 2.2 und stellen keine „gärtnerische Nutzung“ dar.



Innerhalb dieser Fläche sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Ein Baum der 1. Pflanzklasse kann durch zwei Heister ersetzt werden.

11.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist zu 30% mit Arten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind herzustellen.

Innerhalb der Flächen sind ergänzende Maßnahmen (Wall) gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

11.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- b) Standraum von Gehölzen
Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.
- c) Pflanzbarkeit von Gehölzen
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen oder geplanten Leitungen gewährleistet sein.
- d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial der Region_6.1 Alpenvorland)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme (regionale oder alte Obstsorten)	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubene-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere



Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme (regionale oder alte Obstsorten)

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cydonia oblonga Quitte
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa arvensis Kriech-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

12 Hinweise

12.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Hinterberg“ bereits vorhanden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband der Adelburggruppe und die Entsorgung von Abwasser durch die Einrichtungen der Gemeinde Odelzhausen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Flurstücke 33/4 und 33/5 werden von einem privaten Stromkabel gequert. Der genaue Verlauf ist nicht bekannt. Der Sachverhalt ist bei der Bebauung der Flurstücke zu berücksichtigen.

12.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Einmündung der Straße „Am Hinterberg“ in die Hochfeldstraße bereitzustellen.

12.3 Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

12.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.



Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

12.5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG:

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.

12.6 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

12.7 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.



Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

12.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm, Staub und Geruchsemissionen entstehen.

Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Emissionen auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr zu rechnen. Diese sind, soweit ortsüblich, hinzunehmen.

12.9 Flurstück 33/6

Die Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 33/6 erfolgt über das Flurstück 33. Eine Erschließung über die Straße „Am Hinterberg“ ist nicht möglich.

12.10 Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

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

12.11 Ausgleichsfläche

Der durch die Einbeziehungssatzung entstehende Ausgleichsbedarf von 378 m² wird von der Gemeinde Odelzhausen auf der Ökokontofläche Flurstück 205 Gmkg. Sittenbach zur Verfügung gestellt.

13 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 25.04.2024 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Odelzhausen, den 10.06.2024



Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister





Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 19.02.2024 gefasst und am 04.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 25.04.2024 wurde vom Gemeinderat am 25.04.2024 gefasst.



Odelzhausen, den 03.06.2024

M. Trinkl

Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.04.2024 wurde am 07.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.



Odelzhausen, den 10.06.2024

M. Trinkl

Markus Trinkl, Erster Bürgermeister



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	2
2.2	Regionalplan München	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	4
3	bevölkerungsentwicklung	4
4	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	5
5	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	5
5.1	Räumliche Lage	5
5.2	Naturraum	5
5.3	Bodenkarte	6
5.4	Potentiell natürliche Vegetation	6
5.5	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	6
5.6	Topografie und Landschaftsbild	7
6	Zulässigkeit von Vorhaben	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Ver- und Entsorgung	7
6.3	Grünordnung	7
7	Geruchsemissionen	7
8	Eingriffsminimierung	8
8.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
8.2	Schutzgut Boden	8
8.3	Schutzgut Wasser	8
8.4	Schutzgut Klima/Luft	8
8.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
9	Bestandsbewertung	9
10	Kompensation und Ausgleich	9
11	Literatur / Quellenangaben	12



1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sittenbach „Am Hinterberg“ beabsichtigt die Gemeinde Odelzhausen im Nordosten des Ortsteils Sittenbach drei weitere Baugrundstücke dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die überplanten Flächen befinden sich nördlich der Straße „Am Hinterberg“ und ergänzen die dort vorhandene Wohnbebauung.

Auch wegen der Lage zwischen München und Augsburg wird für die Gemeinde Odelzhausen nach den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Bay. Landesamtes für Statistik (2021) die Einwohnerzahl weiter steigen. Bis zum Jahr 2039 geht die Behörde von 5.800 Einwohner aus. Mit Stand vom Dezember 2022 sind in der Gemeinde allerdings bereits 5.867 Einwohner gemeldet.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Natur und Landschaft

Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

Siedlungsstruktur

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn von Anlagen schädliche

Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

2.2 Regionalplan München

Der Regionalplan München formuliert u. a. folgende Ziele und Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (B I) sowie für das Siedlungswesen (B II):

B I Natürliche Lebensgrundlagen

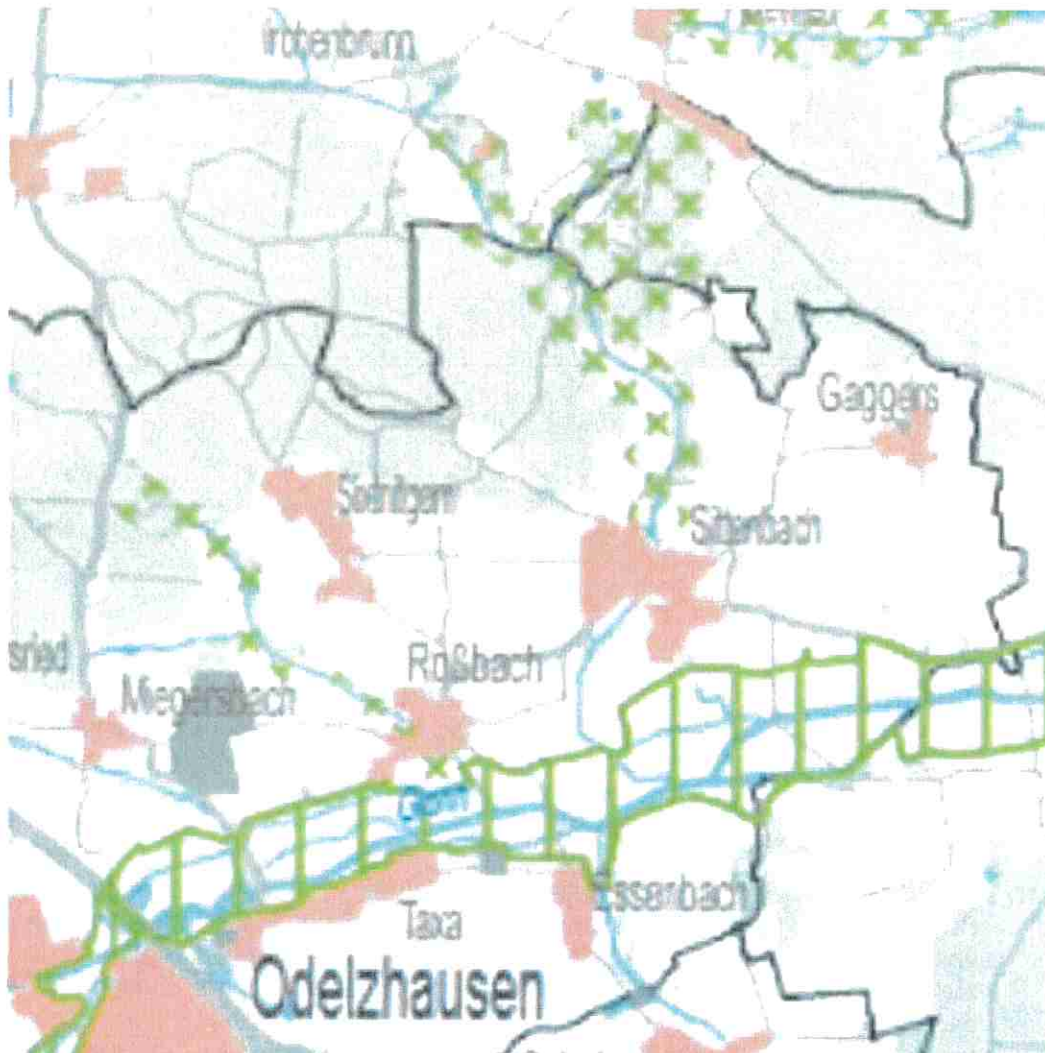
G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.



Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplanes München (2019) mit Abbildung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „nördliche Seitentäler der Glonn“ und LSG Glonn valley

Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

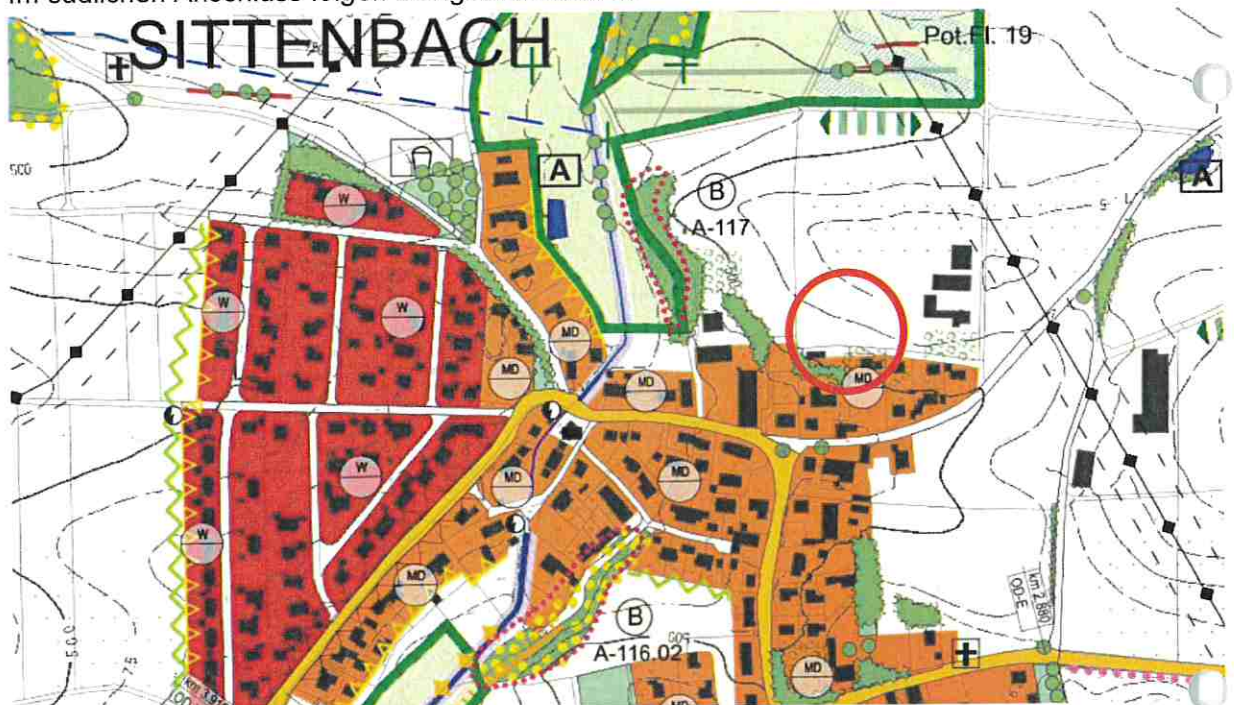
Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Odelzhausen stellt für den Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im südlichen Anschluss folgen Dorfgebietsflächen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sittenbach

2.4 ÖPNV

Der Ortsteil Sittenbach ist über die MVV-RufTaxi Linie 7320 und 7321 an den Hauptort und die MVV-Regionalbuslinie 732 von/ab Odelzhausen oder Sulzemoos nach Pasing sowie zur S-Bahn in Maisach angebunden.

3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Das Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Odelzhausen bis 2039) aus dem Jahr 2021 geht von einer Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2039 von etwa 10 % aus. Die prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 liegt nach den Berechnungen des Landesamtes für Statistik bei 5.800.

Mit Stand vom Dezember 2022 sind in der Gemeinde allerdings bereits 5.867 Einwohner gemeldet. Die Gemeinde Odelzhausen nimmt an, dass der bisherige Zuwachs sich auch weiterhin fortsetzt und im Jahr 2039 von etwa 6.400 Einwohnern auszugehen ist. Die



zusätzlichen drei Bauparzellen mit bis zu insgesamt 6 Wohneinheiten sind im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung nicht näher zu begründen.

4 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes finden folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** Beachtung:

- Die Flächen unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Es werden keine Flächen für die Erschließung benötigt
- Die Flächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an
- Die zulässige Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet wird nicht ausgeschöpft
- Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden naturnahe Gehölzstrukturen am nördlichen Rand entwickelt.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Gemeinde Odelzhausen mit den Ortsteilen ist generell ländlich strukturiert und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Durch die ländliche Prägung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad in den einzubeziehenden Flächen selbst bleibt deutlich begrenzt. Die umgebenden Gehölze, vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün sowie den anschließendem Offenlandflächen wirken ausgleichend. Thermische Belastungen infolge des Klimawandels sind innerhalb der Siedlungsfläche damit weniger extrem ausgeprägt.

Die einzubeziehenden Flächen befinden sich in leicht nach Südwest geneigtem. Das Einzugsgebiet für hier ggf. auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit knapp einem Hektar deutlich begrenzt. Damit können die Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für künftige Gebäude eingeschränkt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Geländegestaltung zu verweisen. Die Gebäude sind so zu errichten sowie die umgebenden Flächen so zu profilieren, dass Oberflächenwasser nicht auf Gebäude zufließen kann. Hierzu können auch Mauern / Stützmauern / Wall geeignete Instrumente zum schadlosen Ableiten von Niederschlagswasser sein.

Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind durch die ländliche Umgebung über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht zu veranlassen. Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die künftige Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Es ist daher von einem relativ geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen und dem sparsamen Umgang von Grund und Boden auszugehen.

5 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

5.1 Räumliche Lage

Die einzubeziehenden Flächen befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Sittenbach an der Straße „Am Hinterberg“.

5.2 Naturraum

Naturräumlich wird das Gebiet dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet.

5.3 Bodenkarte

Nach dem Umweltatlas Bayern ist im Gebiet von Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff aus glimmerreichem Molassematerial auszugehen. Es handelt sich um mittel - tiefgründige Lehmböden mit einem mittel - hohen Filter- und Puffervermögen und mittlerer - geringer Durchlässigkeit. Der ökologische Feuchtegrad der Böden wird als frisch angegeben. Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach der Bodenkarte mehr als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Infolge der geringen Durchlässigkeit liegt nur ein eingeschränktes Potential zur Versickerung von Niederschlagswasser vor.

5.4 Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BfN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Strauchschicht: Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

5.5 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Die künftige Bebauung erfolgt im direkten Anschluss an die Wohngebäude an der Straße „Am Hinterberg“. Die vorhandene Straße dient auch der Erschließung der einzubeziehenden Flächen.

Nach Westen hin folgt an der Geländeerinne des Steinfurter Baches ein als Biotop kartiertes Feldgehölz. Diese besteht überwiegend aus Eichen, Hainbuchen mit Eschen, Weißdorn und Haselnuss. Durch den Abstand von etwa 50 m liegen keine unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen den Bauparzellen und der Gehölzfläche vor. Gleiches trifft für das angrenzende und sich nach Norden hin erstreckende landschaftliche Vorbehaltsgebiet.



Luftbildausschnitt 2022 (© Bay. Vermessungsverwaltung) mit biotopkartierter Gehölzstruktur



5.6 Topografie und Landschaftsbild

Die einzubeziehenden Flächen befinden sich im stark bewegten Gelände und neigen sich nach mit etwa 10% nach Südwesten hin.

Das Orts- und Landschaftsbild kennzeichnet sich durch die Siedlungsflächen von Sittenbach. Der bisherige Siedlungsrand mit den vorhandenen Wohngebäuden endet an der Straße „Am Hinterberg“. Prägende Grünstrukturen finden sich im Umgriff der benachbarten Hofstelle und westlich entlang der Hangkante entlang des Steinfurter Baches.

6 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Der Ortsteil Sittenbach stellt einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die Einbeziehungsfläche schließt an die bebauten Flurstücke 28/5, 35/2 und 35/3 der Gemarkung Sittenbach an. Nach Nordosten hin folgt eine (ehem.) landwirtschaftliche Hofstelle. Damit ist die Einbeziehungsfläche baulich vorgeprägt.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Baugrenze setzt die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude und damit die örtliche Lage der Gebäude fest.

Die grünordnerischen Maßnahmen unterstützen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigen die Lage im Landschaftsschutzgebiet.

6.1 Verkehrserschließung

Die Bauflächen werden über die bestehende Straße „Am Hinterberg“ erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch den Wasserzweckverband der Adelsburggruppe. Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Lassen die Bodenverhältnisse ein Versickern vor Ort nicht zu, ist Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken temporär zu speichern und gedroselt in die Mischkanalisation abzugeben. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

6.3 Grünordnung

Die Einbeziehungsflächen im Nordosten von Sittenbach schließen an die dortige Bebauung an.

Für die jeweiligen Baugrundstücke im Geltungsbereich sind zusätzlich Baumpflanzungen vorgeschrieben, die eine Durchgrünung der Bauflächen und Ergänzung vorhandener Gehölze bezwecken sollen. Den nördlichen Rand der Einbeziehungsflächen bilden künftig naturnahe Heckenstrukturen mit Baumpflanzungen aus.

7 GERUCHSEMISSIONEN

Unmittelbar nordöstlich folgt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit ehem. Rinderhaltung. Die vorgesehenen drei Parzellen entstammen aus den dortigen landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Aktuell findet dort keine Tierhaltung mehr statt.

Die TA Luft, in der die Geruchsmissionsrichtlinie GIRL als Anhang 7 integriert wurde, sieht für ein Dorfgebiet einen Richtwert von 15% und für der Jahresgeruchsstunden vor. Im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich können allerdings auch 20% der Jahresstunden mit Geruchsemissionen an einem Dorfgebiet belegt sein. Da es sich generell nicht um Grenzwerte, sondern um Richtwerte handelt, und Wohnen in einem Dorfgebiet mit bis zu 15% der Jahresgeruchsstunden ein wesentlicher Bestandteil ist, ist



auch auf den Erweiterungsflächen von gesunden Wohnverhältnisse auszugehen, zumal Teile der Hofstelle bereits umgenutzt wurden und die verbleibenden kleinen Gebäude kaum den aktuell zulässigen Vorgaben zum Tierwohl entsprechen. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren sind nicht zu erwarten.

8 EINGRIFFSMINIMIERUNG

8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Errichtung der Gebäude erfolgt im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Hinterberg“.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke unterliegen einer landwirtschaftlichen Wiesenutzung. Durch die direkte Siedlungsnähe, angrenzenden flächigen Gehölzstrukturen sowie der aktuellen Flächennutzung ist nicht von geeigneten Habitatstandorten für die Fauna, insbesondere für Bodenbrüter auszugehen. Mit der eingeschränkten Offenlandschaft durch die angrenzenden Gehölz- bzw. Siedlungsflächen werden solche Bereiche gemieden.

Biotopstrukturen sind von der Einbeziehungssatzung nicht betroffen.

Aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen liegen besondere Lebensstätten für die Avifauna nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng geschützte Arten. Infolge der Erweiterung der Siedlungsfläche ist somit auch von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen, welche bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes CEF-Maßnahmen erforderlich machen würden.

8.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich weitgehend auf die baulichen Anlagen und die Zufahrt. Ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens bleibt erhalten.

8.3 Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse kaum möglich. Stattdessen soll Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischengespeichert und gedrosselt an die Mischkanalisation abgegeben werden.

Das Speichervolumen beträgt pro 50 m² angeschlossener Fläche 1 m³, mindestens jedoch 4 m³ je Baugrundstück. Die Drosselung in den Mischwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

8.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung von Versiegelungen auf wohngebietstypische Anlagen, verbunden mit den Baum- und Gehölzpflanzungen, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge sind mit der Einbeziehungssatzung nicht betroffen.

8.5 Schutzgut Landschaftsbild

Am nördlichen Rand werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die zusätzlichen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ergänzen vorhandene Gehölzstrukturen und fügen die drei Baugrundstücke in Landschaftsbild ein.

9 BESTANDSBEWERTUNG

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der betroffenen Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut	Auswirkung
Arten und Biotope	gering (I): mäßig extensives Grünland am Siedlungsrand
Boden	mittel (II): anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I): grundwasserferner Boden
Klima	gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Funktion
Orts- und Landschaftsbild	gering (I): baulich vorgeprägte Flächen

Aufgrund o. g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche insgesamt eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

10 KOMPENSATION UND AUSGLEICH



Übersicht Luftbild 2022 © Bay. Vermessungsverwaltung (unmaßstäblich) mit Abbildung der als Eingriff herangezogenen Fläche



Ermitteln des Kompensationsfaktors und -bedarfs (z.T. nach BAYSTLMU 2003)

	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35, mehr als 35 % Versiegelung)	
Ackerfläche 1.490 m ²	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 Verwendeter Faktor 0,3	447 m²
Einzelgehölze 75 m ²	B II Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 Verwendeter Faktor 0,6	45 m²
Summe Ausgleichsflächenbedarf		492 m²

Der Ausgleich wird von der Gemeinde Odelzhausen auf dem Flurstück 205 Gmkg. Sittenbach zur Verfügung gestellt.

Die **18.042 m²** große Fläche befindet sich im Glonntal und dient der Gemeinde bereits als Ökokontofläche. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind vorgesehen:

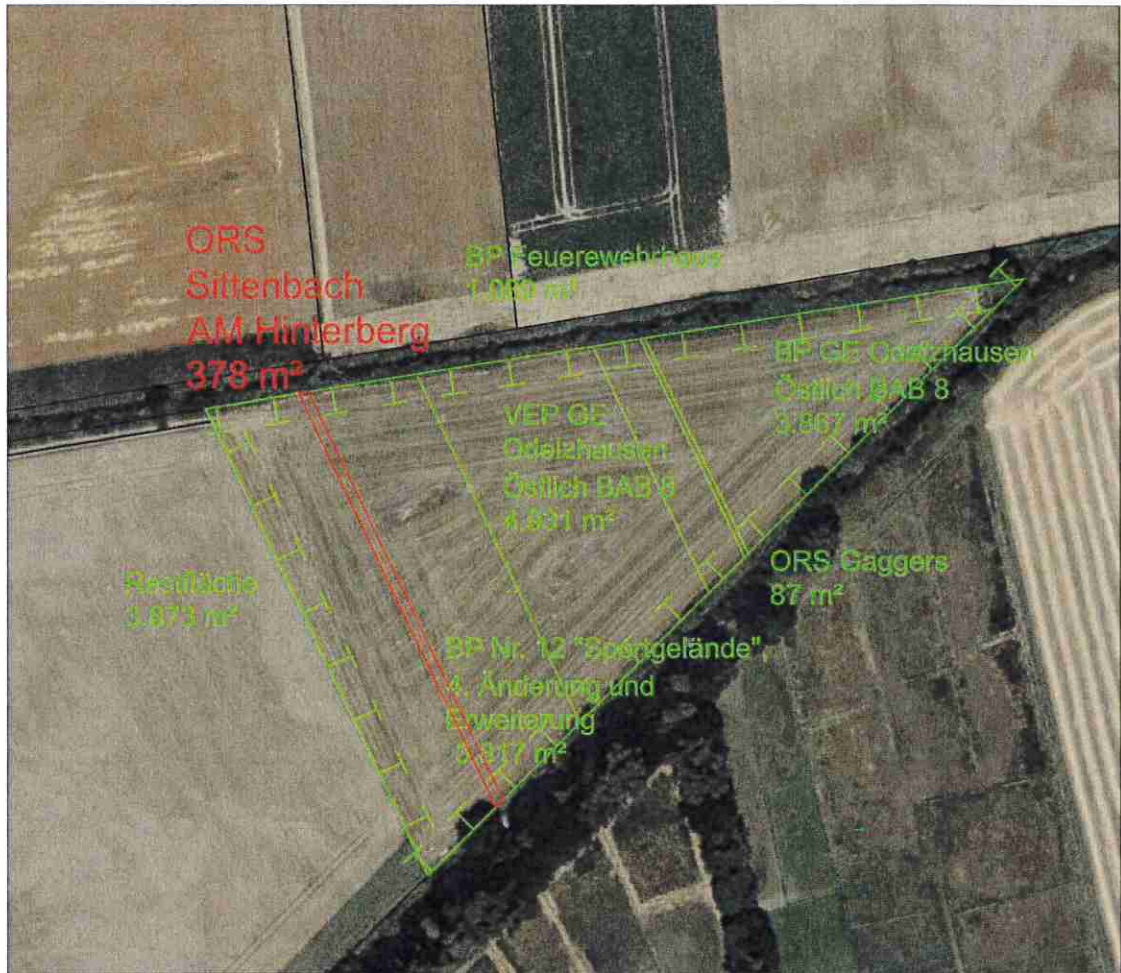
- Extensive Auenwiese
- Gestaltung eines Auenreliefs mittels flachen mähbaren Seigen
- Entwicklung von Altgrasfluren / krautigen Ufersaum entlang der benachbarten Gewässer

Durch die Lage im Glonntal – Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Feldvogelkulisse Kiebitz - werden die Maßnahmen mit dem Faktor 1,3 angerechnet. Die ermittelte Ausgleichsfläche reduziert sich damit auf **378 m²**.

Der Fläche werden bereits folgende Ausgleichserfordernisse zugeordnet:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen“ Östlich der BAB 8 3.867 m²
- Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenweg“ 113 m²
- Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ 1.089 m²
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – „Östlich der BAB 8 4.931 m²
- Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ 1.089 m²
- Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“, 4. Änderung und Erweiterung 3.817 m²

Nach Abzug der Fläche für die Einbeziehungssatzung 378 m² verbleiben für weitere Eingriffe noch **3.873 m²**.



Ökokontofläche 205 Gmkg. Sittenbach mit erfolgten Abbuchungen (Luftbild 2022 © Bay. Vermessungsverwaltung)



11 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020/2022: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2021: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Odelzhausen, Berechnungen bis 2039, Fürth

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN 2019: Regionalplan der Region München

GEMEINDE ODELZHAUSEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan