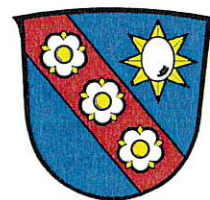


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht)

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 19.12.2024

Projektnummer: 20126

---

# 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

|     |                                                                |    |
|-----|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Anlass der Planung .....                                       | 3  |
| 2.  | Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauBG .....           | 3  |
| 3.  | Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen ..... | 4  |
| 4.  | Beschreibung des Planbereichs .....                            | 8  |
| 5.  | Übergeordnete Planungen .....                                  | 10 |
| 6.  | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                     | 12 |
| 7.  | Ziel der Planung / Planungskonzept .....                       | 14 |
| 8.  | Begründung der textlichen Festsetzungen.....                   | 15 |
| 9.  | Immissionsschutz .....                                         | 17 |
| 10. | Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen.....                 | 18 |
| 11. | Energie.....                                                   | 20 |
| 12. | Ver- und Entsorgung .....                                      | 21 |
| 13. | Flächenstatistik .....                                         | 22 |

## 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der anhaltend starke Bedarf an Wohnbauland. Da die Gemeinde Odelzhausen weder im Hauptort noch in den Ortsteilen über gemeindeeigene Flächen verfügt, gestaltet sich sowohl die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen mit Entwicklungspotenzial (aufgrund mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer die Flächen zu bebauen bzw. zu veräußern) als auch die Ausweisung von größeren zusammenhängenden Flächen im Außenbereich eher schwierig. Um aber dennoch Wohnraum bereitstellen zu können und damit den Bewohnern, insb. jungen Familien, eine dauerhafte Bleibeperspektive im Ort zu ermöglichen, möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen Wohnbauland zu entwickeln, sofern sich ihr hierfür die Gelegenheit bietet.

Um dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum nachzukommen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen, ist die Gemeinde Odelzhausen bestrebt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland durch eine entsprechende Baurechtschaffung nachzukommen. Aus diesem Anlass hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde beabsichtigt die planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Siedlungsanschluss baulich zu entwickeln, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

## 2. VERFAHREN GEM. § 215A BAUGB I.V.M. § 13A BAUGB

---

Aus dem o.g. Anlass hat die Gemeinde Odelzhausen am 17.12.2019 beschlossen den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit zwar gemäß § 13b BauGB förmlich eingeleitet aber bisher nicht abgeschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt mit der Begründung, dass § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP - Richtlinie) unvereinbar ist. Dem Gericht zufolge ist es nach den Vorgaben der SUP - Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

In Konsequenz des o.g Urteils des BVerwG wurde mit der letzten Änderung des BauGB (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023) § 13b BauGB aus dem Gesetz gestrichen und § 215a BauGB aufgenommen. Der § 215a BauGB regelt, dass Bebauungspläne, die gemäß § 13b BauGB vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a abgeschlossen werden können, wenn

- die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären und
- der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB, die zum Ergebnis gekommen ist, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, möchte die Gemeinde somit von § 215a BauGB Gebrauch machen und den vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss bringen.

### **3. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet Rechnung tragen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei allen zuletzt durchgeführten Bauleitplanverfahren

- für die gemeindlichen Grundstücke deutlich mehr verbindliche Bewerbungen eingereicht wurden als Baugrundstücke zur Verfügung standen und
- für die nicht in Gemeindeeigentum übergegangen Grundstücke ein Bauzwang (innerhalb von 5 Jahren) vertraglich geregelt wurde.

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist die Gemeinde aber auch sehr bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit möglich zu reduzieren. So weist die Gemeinde darauf hin, dass in den letzten Jahren für zahlreiche innerörtliche Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung geschaffen wurden, auf denen bereits Nachverdichtungsvorhaben realisiert worden sind, sich derzeit im Bau befinden bzw. bereits Baugenehmigungen und Bauanträge vorliegen. Neben Innenentwicklungsmaßnahmen im Hauptort wurde aber auch die Innenentwicklung in den Ortsteilen durch eine entsprechende Baurechtschaffung zur Nachverdichtung gestärkt. Weitere Nachverdichtungsvorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung sind bereits in Planung.

Darüber hinaus kann die Gemeinde aktuell aber auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht auf keine größeren zusammenhängenden Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können. Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde sind nur die wenigsten privaten Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung oder zum Verkauf bereit. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden. Auch verfügt die Gemeinde über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte.

Damit ist Seitens der Gemeinde nachgewiesen, dass sie bestrebt ist vorhandene innerörtliche Potenzialflächen – wo möglich – nachzuverdichten. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücke größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Gemeinde dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um kurzfristig Bauland ausweisen und der hohen Nachfrage z.T. gerecht werden zu können. Zudem soll mit dem Bebauungsplan, der sich in einer exponierten Lage befindet, Bauland für die Eigenheimbebauung und damit primär für junge Familien geschaffen werden, wodurch einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen entgegen gewirkt und die gemeindliche Infrastruktur gestärkt werden sollen.

Die Gemeinde verzeichnet seit Jahrzehnten einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dies kann sowohl den statistischen Daten für die Gemeinde Odelzhausen vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) (s. Abb. 1) sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München (Abb. 2) entnommen werden. Die Zuwachsrate lag gemäß den Daten des LfStat in den letzten 25 Jahren (1987-2022) bei +74,53 % und im letzten Jahrzehnt (2012-2022) bei +22,63 % (s. Abb. 1) bzw. gemäß den Daten des PV Äußerer Wirtschaftsraum München in den Jahren 2010-2020 bei +20,9 % (s. Abb. 2). Hinsichtlich des prozentualen Bevölkerungswachstums verzeichnet Odelzhausen in den letzten Jahren somit den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs im Landkreis (s. Abb. 2). Zudem verfügt die Gemeinde Odelzhausen im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 3); hierfür ist die Lage unmittelbar an der A8 und das große Gewerbegebiet ausschlaggebend.

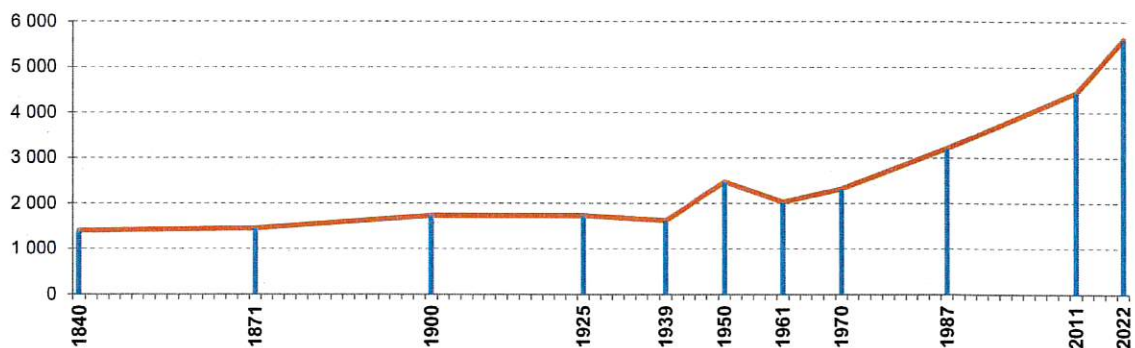


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen  
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2023)

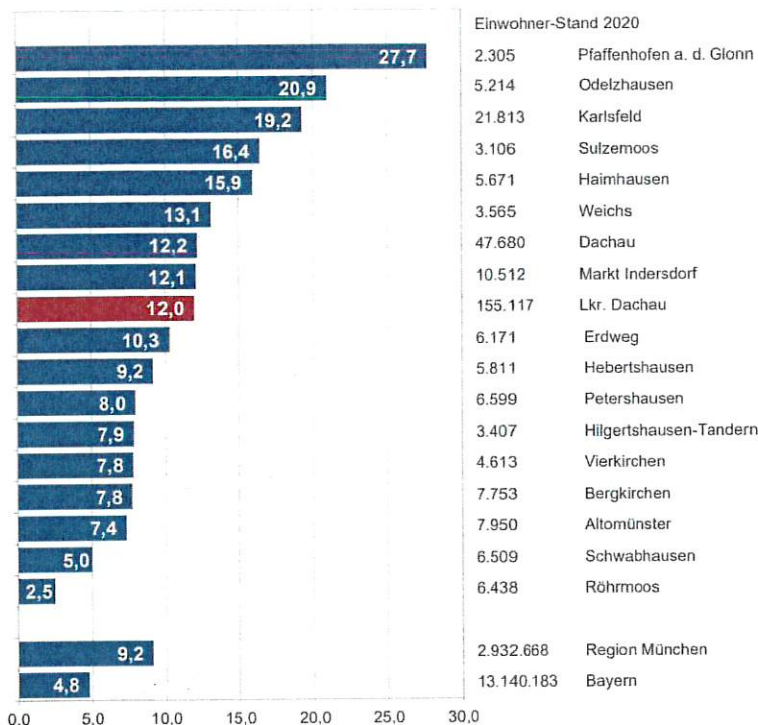


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

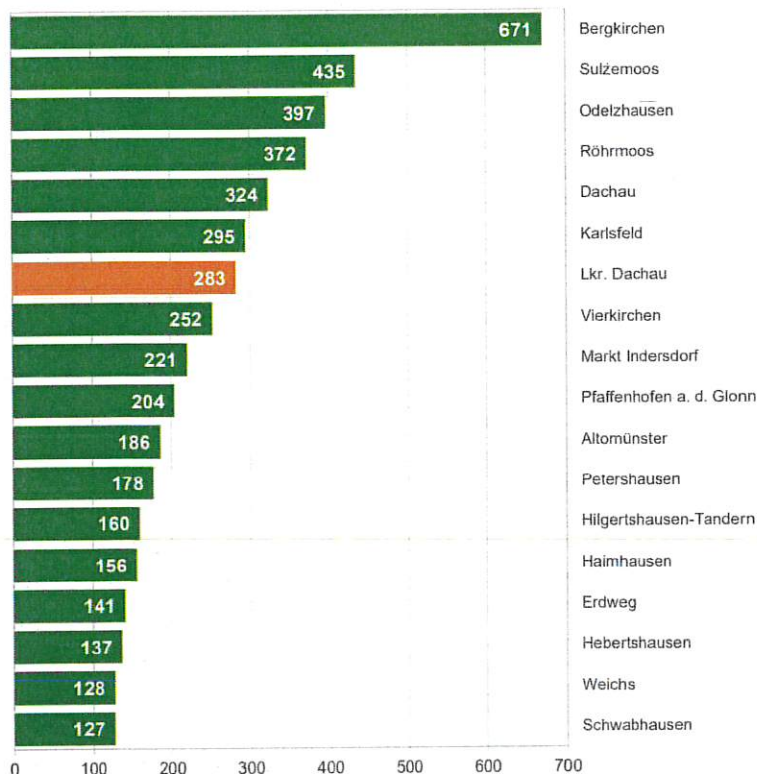


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen (Grün-/Ackerland) möchte die Gemeinde dem sich schon seit Jahrzehnten abzeichnenden Aufwärtstrend einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets, der sich

in den letzten Jahren aufgrund der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet zunehmend verstärkt hat, begegnen. Zudem ist die gewerbliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen; es bestehen bereits Planungsabsichten u.a. für die noch unbebauten gewerblichen Bauflächen, wodurch zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden und ein weiterer Bevölkerungsanstieg zu erwarten ist.

Eine Bevölkerungszunahme in den kommenden Jahren wird auch vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert; die Modellberechnungen des Demographie-Spiegel für Bayern haben für Odelzhausen zwischen 2019-2039 eine Zuwachsrate von über 13 % errechnet (s. Abb. 4); wobei bereits heute die für das Prognosejahr 2039 prognostizierte Einwohnerzahl fast erreicht ist.

Da aber auch den aktuellen Daten des LfStat zur regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung für Bayern, die den Betrachtungszeitraum 2022-2042 umfassen, entnommen werden kann, dass der Landkreis Dachau zu den Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern mit dem höchsten erwarteten Bevölkerungszuwachs gehört, ist auch für Odelzhausen weiterhin mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

| Bevölkerungsstand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                 |               |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
|                               |                     | unter 18                      | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019                          | 5 127               | 900                           | 3 278           | 989           |
| 2020                          | 5 200               | 1 000                         | 3 300           | 900           |
| 2021                          | 5 300               | 1 000                         | 3 300           | 900           |
| 2022                          | 5 300               | 1 000                         | 3 300           | 1 000         |
| 2023                          | 5 300               | 1 000                         | 3 300           | 1 000         |
| 2024                          | 5 400               | 1 000                         | 3 300           | 1 000         |
| 2025                          | 5 400               | 1 000                         | 3 300           | 1 100         |
| 2026                          | 5 500               | 1 000                         | 3 300           | 1 100         |
| 2027                          | 5 500               | 1 100                         | 3 300           | 1 200         |
| 2028                          | 5 600               | 1 100                         | 3 300           | 1 200         |
| 2029                          | 5 600               | 1 100                         | 3 300           | 1 200         |
| 2030                          | 5 600               | 1 100                         | 3 300           | 1 300         |
| 2031                          | 5 600               | 1 100                         | 3 200           | 1 300         |
| 2032                          | 5 700               | 1 100                         | 3 200           | 1 400         |
| 2033                          | 5 700               | 1 100                         | 3 200           | 1 400         |
| 2034                          | 5 700               | 1 100                         | 3 200           | 1 400         |
| 2035                          | 5 700               | 1 100                         | 3 200           | 1 400         |
| 2036                          | 5 800               | 1 100                         | 3 200           | 1 500         |
| 2037                          | 5 800               | 1 100                         | 3 300           | 1 500         |
| 2038                          | 5 800               | 1 100                         | 3 300           | 1 500         |
| 2039                          | 5 800               | 1 100                         | 3 300           | 1 500         |

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 4: *Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039 (© Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Odelzhausen, Stand August 2021)*

Schlussfolgernd kann aufgrund der nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnnutzungen im Innenbereich, der gegenwärtigen sowie prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung und der Lage von Odelzhausen unmittelbar an der A8 ein hoher Flächenbedarf nach Wohnbauland festgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen kleinen Beitrag, um dieser Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt und eine Fläche von 15.857 m<sup>2</sup> (rd. 1,6 ha) umfasst, beinhaltet vollständig bzw. zu Teilen (Tf.) die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 242 Tf., 243, 243/1, 241/1 Tf. (Verbindungsstraße zw. Todtenrieder Straße und ‚Am Hagnfeld‘), 244 Tf. (Kohlstattstraße), 487 Tf. (Todtenrieder Straße), der Gmkg. Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen).

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Odelzhausen, etwa 0,5 km vom Ortskern entfernt, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Nordosten und Westen durch das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Odelzhausen,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland),
- im Südosten durch die ‚Todtenrieder Straße‘,
- im Süden durch die Verbindungsstraße zwischen ‚Todtenrieder Straße‘ und der Straße ‚Am Hagnfeld‘.

Im süd-/südwestlichen Nahbereich befinden sich ein Kindergarten, das Schulzentrum von Odelzhausen (mit Grund- und Mittel- sowie Realschule) und das Sportzentrum von Odelzhausen. Das Gewerbegebiet von Odelzhausen ist in einer Entfernung von rd. 500 m östlich des Plangebietes gelegen.



Abb. 5: Lage im Raum, Luftbild v. Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022) mit Umgriff dess Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das zu überplanende Plangebiet stellt sich als Fläche für die Landwirtschaft dar, die Fl.Nrn. 243 und 243/1 werden als Grünland und die Teilfläche der Fl.Nr. 242 als Ackerland bewirtschaftet. Das Plangebiet wird im Westen und im Südwesten von Gehölzen gesäumt.





Abb. 6: Luftbild v. Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022) mit Umgriff d. Bebauungsplanes (schwarz umrandet), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet; der südliche Bereich des Plangebietes ist jedoch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es gelten weder Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz noch sind in der Biotopkartierung Bayern weder im Plangebiet noch daran angrenzend Biotope erfasst. Auch sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Bei dem zu überplanenden Gelände handelt es sich um einen exponierten Südwesthang, der in Summe um bis zu etwa 11 m (von ca. 513 m auf ca. 502 m ü. NHN) abfällt.

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm (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.

Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind darüber hinaus die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wenn Potenziale der Innenentwicklung jedoch begründet nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (vgl. 3.3 (G)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).

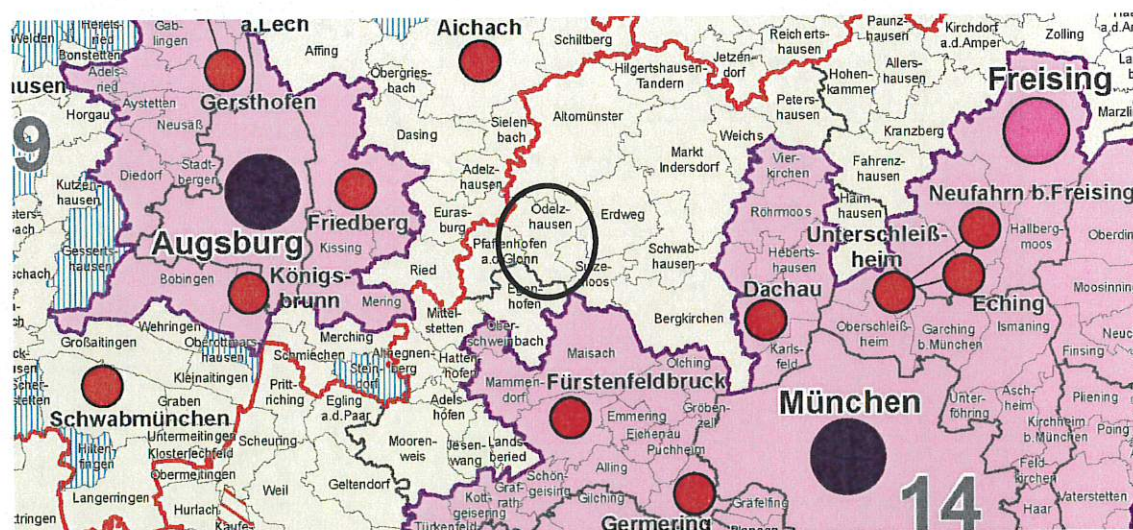


Abb. 7: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

### 5.2 Regionalplan der Region München (14)

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. (s. Abb. 8, Karte 1: Raumstruktur).

Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des RP 14 (s. Abb. 9) stellt den Hauptort Odelzhausen als Hauptsiedlungsbereich dar; dieser kommt für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. B II G 2.1). Darüber hinaus liegt Odelzhausen an der Bundesautobahn A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. In der Region München ist eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II G 1.2 und B II Z 2.2). In zentralen Orten und in Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen; eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

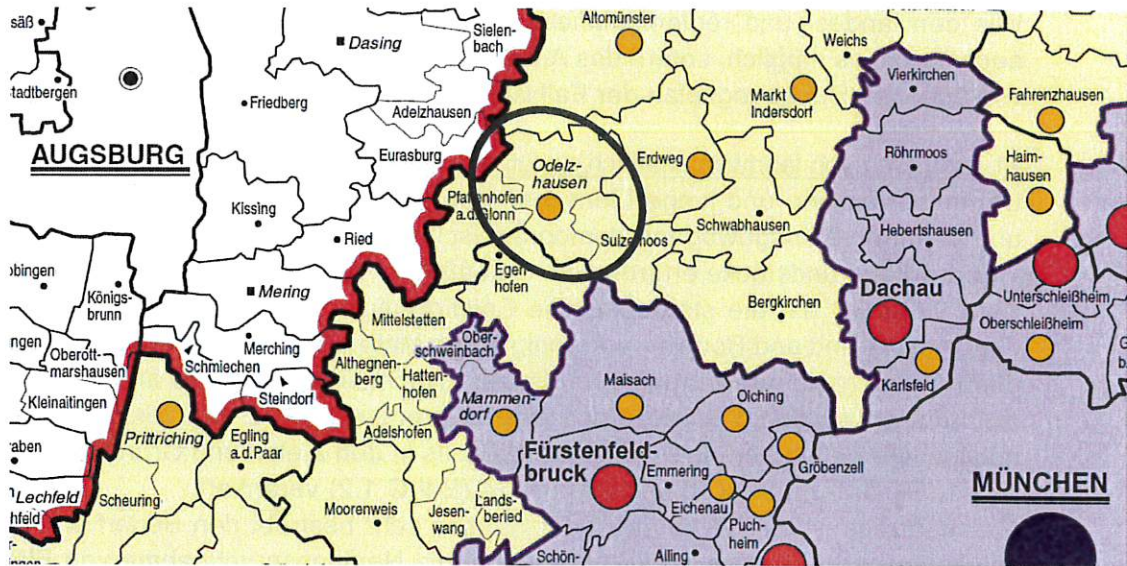


Abb. 8: Ausschnitt a.d. RP 14 – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

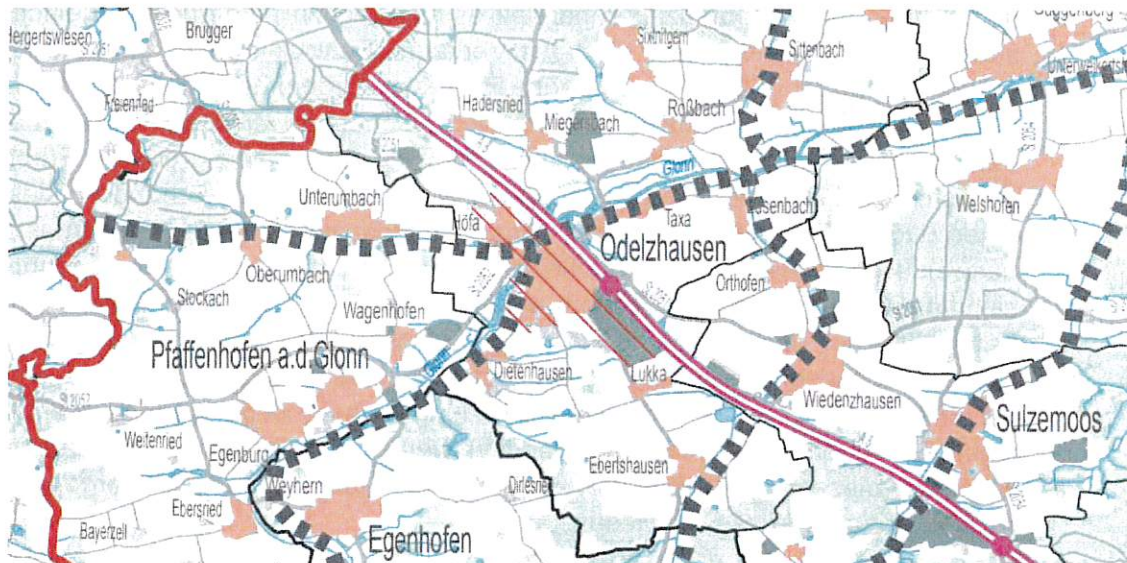


Abb. 9: Ausschnitt a.d. RP 14 – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

### 5.3 Auseinandersetzung mit d. landes- u. regionalplanerischen Zielen/Grundsätzen

Das Plangebiet liegt ca. 0,5 km südlich des Ortszentrums von Odelzhausen und ist an die bestehenden Siedlungsstrukturen gut angebunden. Neben einer guten Anbindung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Todtenrieder Straße und die Kohlstattstraße liegt auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vor; Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe an der Augsburger Straße (St 2051), die von den Linien 703, 721, 7030 Ruftaxi und X732 angefahren wird, an der Lukkaer Straße, die von der Linie 703 angefahren wird, sowie an der Dietenhausener Straße (Grund- und Mittelschule Odelzhausen), die von den Linien 703, 721 und 871 angefahren wird. Damit wird dem landesplanerischen Grundsatz 3.1.2 und den regionalplanerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 Rechnung getragen.

Das Plangebiet grenzt zudem an bestehenden Siedlungsflächen an, sodass auch dem landesplanerischen Anbindegebot entsprochen wird. Da der Gemeinde keine innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen, ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen begründet.

Wie den landes- und regionalplanerischen Zielen entnommen werden kann, ist dies auch durchaus möglich, sofern das Anbindegebot Berücksichtigung findet, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

#### Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich:

Um insb. Familien und junge Menschen dauerhaft in der Gemeinde halten zu können und damit eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen; dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des LEP (3.1.1 (G), 3.2 (Z), 3.3 (Z)) und des RP 14 (B II G 1.2) verankert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Odelzhausen sehr bestrebt den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit wie möglich zu reduzieren; auf Pkt. 3 wird verwiesen. Bei der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen handelt es sich jedoch aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit bzw. der geringen Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer i.d.R. um langwierige Prozesse. Zudem handelt es sich bei Innenentwicklungspotenzialen oftmals um kleinteilige Flächen, die alleine den Bedarf an Wohnbauland nicht decken können. Da die Gemeinde über keine größeren Brachen oder ähnlichen Konversionsflächen verfügt und die noch wenigen vorhanden (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist die Neuweisung von Bauland auf Flächen die derzeit dem Außenbereich angehören beabsichtigt. Die hier gegenständlichen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, Außenbereichsflächen eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung, da diese bereits an einen erschlossenen Siedlungskörper anschließen. Da sowohl das LEP (3.2 (Z)) als auch der RP 14 (B II Z 4.1) eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ermöglichen, sofern auf innerörtliche Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann, entspricht die Planung auch in Bezug auf diesen Sachverhalt den regional- und landesplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus wird auf Pkt. 6.1 verwiesen.

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet im Nordwesten als Wohnbaufläche und im Südosten als Grünfläche dar. Zudem werden die Gehölze entlang der Todtenrieder Straße als vorrangig zu sichernde Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die nördliche Teilfläche des Plangebiets, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt; auf Pkt. 7 wird verwiesen. Diese kann mit der Umwandlung der südlichen Teilfläche des Plangebiets, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, gegengerechnet werden. Vorliegend erfolgt somit weniger eine Neuinanspruchnahme von Flächen als vielmehr ein Flächentausch.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht gänzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Damit ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um die ansteigende Wohnraumnachfrage (s. Pkt. 3) decken zu können, ist aus Sicht der Gemeinde die Bereitstellung von Bauland über den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus durchaus geboten. Vor allem vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Anfang der 2000er Jahre Wohnbauflächen über den damaligen Bestand hinaus nur in einem geringen Maß ausgewiesen wurden und diese heute zu einem Großteil bereits bebaut sind. Anders als das Plangebiet stehen die wenigen bauplanungsrechtlich noch nicht überplanten Wohnbauflächen der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung absehbar nicht zur Verfügung. Außerdem ist der Süden von Odelzhausen für eine Entwicklung zu Wohnbauland gut geeignet; darunter insb. auch das Plangebiet sowie die östlich daran angrenzenden Flächen zwischen der ‚Kohlstattstraße‘ im Westen, der ‚Todentrieder Straße‘ im Südwesten, der Verbindungsstraße Richtung ‚Am Hagnfeld‘ im Süden und der ‚An der Hochbreite‘ im Osten.



Abb. 10: Ausschnitt a.d wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o.M.

## 6.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet überschneidet sich im Norden (Teilfläche der Fl.Nr. 242) mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich seiner 4. Änderung, in denen der Überschneidungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ohne Baurecht festgesetzt ist (s. Abb. 11 und 12).

Mit Inkrafttreten ersetzt der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich seiner 4. Änderung, voll inhaltlich.

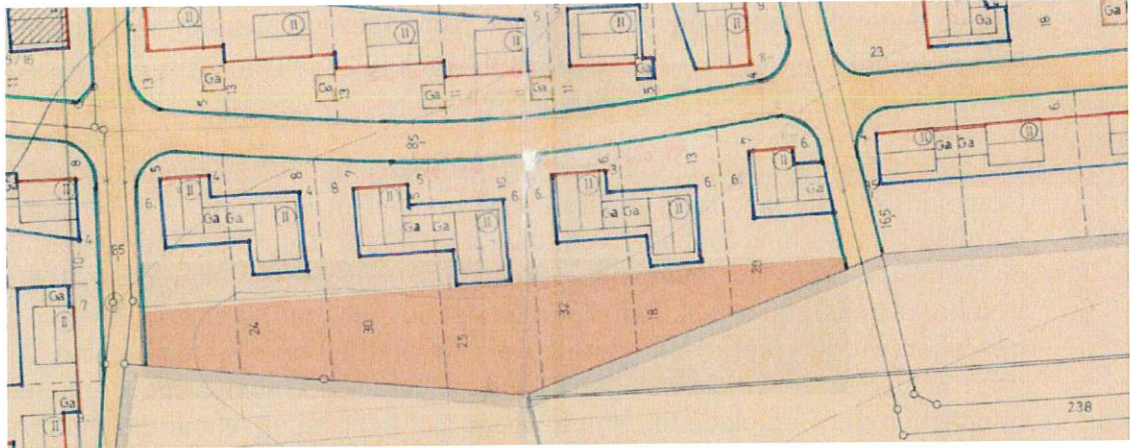


Abb. 11: Ausschnitt a.d. rechtskräftigen Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“ mit Darstellung des Überschreibungsbereiches in blass-rot, o.M.

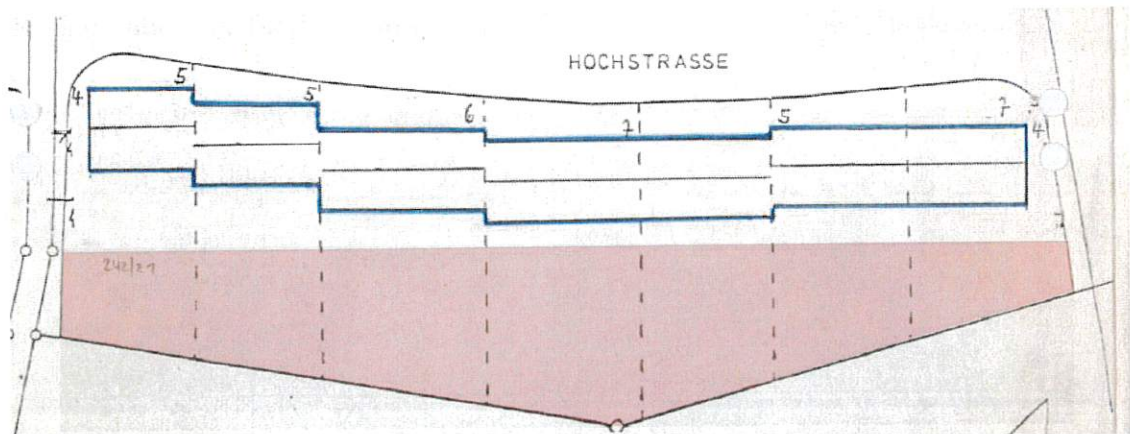


Abb. 12: Ausschnitt a.d. rechtskräftigen Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“, 4. Änderung mit Darstellung des Überschreibungsbereiches in blass-rot, o.M.

## 7. ZIEL DER PLANUNG /PLANUNGSKONZEPT

Beabsichtigt ist es auf den vorliegenden Flächen über das gemeindliche Baulandmodell Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, da diese einerseits über einen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper verfügen und andererseits auch bereits bei Aufstellung der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, zumindest anteilig, für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen wurde.

Hierzu hat die Gemeinde mit den Eigentümern der Fl.Nrn. 243 und 243/1 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die Eigentümerin der Fl.Nr. 242 hat für dieses Modell der Baulandschaffung kein Interesse signalisiert und möchte weiterhin die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufrechterhalten.

Dies ist der Grund weshalb die nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 242, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wurde. Damit wird zum einen sichergestellt, dass die Eigentümerin der Fl.Nr. 242 weiterhin die Fläche landwirtschaftlich bewirtschaften kann und zum anderen, dass nach erfolgter Bebauung des Baugebiets die Teilfläche der Fl.Nr. 242 nicht über § 34 BauGB entwickelt werden kann. Letzteres ist für die Gemeinde von erheblicher Bedeutung, denn

würde diese Teilfläche über § 34 entwickelt werden können, würde damit das gemeindliche Baulandmodell konterkariert werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (räumliche Lage, Topografie etc.) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung angestrebt. Zudem wird mit dieser Bebauungsstruktur im besonderen Maße den Bedürfnissen von Familien mit Kindern Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt z.T. unmittelbar von der Kohlstattstraße und überwiegend über eine neuherzustellende, an die Todtenrieder Straße angebundene, Erschließungsstraße. Im nördlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist eine Aufweitung vorgesehen. Bis zu dieser Aufweitung wird die Straße mit einem Straßenquerschnitt von 8 m vorgesehen, um hier bspw. auch einseitiges Besucherparken zu ermöglichen, nach der Aufweitung wird der Straßenquerschnitt auf 6,5 m reduziert.

Die Aufweitung ermöglicht u.a. ein Wendevorgang von 2-achsigen LWKs mit einmaligen zurückstoßen. Ein Wendevorgang von 3-achsigen LKWs ist ggf. nicht bzw. nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Sollte sich in der Praxis das Wendemanöver des eingesetzten Müllfahrzeugs als problematisch herausstellen, so sind auch die Mülltonnen der drei Grundstücke, die sich nördlich der Wendemöglichkeit befinden, im Bereich der Todtenrieder Straße bereitzustellen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um die Müllbehälter zu platzieren ohne den Fußgänger- oder Straßenverkehr zu behindern.

Um mögliche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu mindern, wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebiets vorgesehen. Aus diesem Grund wurde auf eine Erschließung der Grundstücke von der Todtenrieder Straße bewusst verzichtet, um den hier vorhandenen dichten Gehölzbestand erhalten zu können. Darüber hinaus sollen im Zuge der Planung auch neue Gehölzstrukturen, u.a. straßenbegleitend, gepflanzt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung der Bebauung entsprechen einer lockeren Bebauung im ländlichen Raum unter Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung und die Topografie.

## **8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Lage werden ausschließlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke, zugelassen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete werden ausnahmsweise zugelassen. Alle übrigen allgemein und ausnahmsweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da für diese kein Bedarf gesehen wird.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem in § 17 der BauNVO verankerten Orientierungswert für die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt; damit wird sichergestellt, dass bis zu 40 % des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen bebaut bzw. versiegelt werden darf. Zudem wird von der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen Gebrauch gemacht, um den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Zugelassen werden Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen (II+ID), bei denen das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen muss oder als zurückversetztes Staffelgeschoss auszuführen ist. Untere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen bzw. die Geschossigkeit ist das neu hergestellte Gelände an der zur hangaufsteigenden Geländeseite orientierten Gebäudefassade; dieser ist grundstücksbezogen festgesetzt. Aufgrund des starken Gefälles innerhalb der einzelnen Grundstücke ist es somit nicht ausgeschlossen, dass auf einigen Grundstücken das Untergeschoss über Geländeoberkante zu liegen kommt und somit die zur Talseite orientierte Gebäudefassade 7,5 m bzw. 9,5 m überschreiten wird; in diesen Fällen darf das Untergeschoss jedoch nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden, sofern das Gebäude zur hangaufsteigenden Geländeseite bereits drei Vollgeschosse aufweist.

## 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der exponierten Lage wurde im Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer lockeren Bebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig; dies gilt im WA 1 und WA 2 gleichermaßen. Im WA 2a und WA 2b sind bei Einzelhäusern auf Grundstücken mit bis zu 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus und auf Grundstücken ab 750 m<sup>2</sup> bis zu 3 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Im WA 2c werden bei der Errichtung eines Einzelhauses unabhängig von der Grundstücksgröße allgemein vier Wohnungen zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden grundstücksbezogen festgesetzt und relativ enggefasst. Um trotz der Vorgaben für die Hauptbaukörper eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurde die Errichtung von Stellplätze Garagen, Tiefgaragen und Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Des Weiteren mussten aufgrund des starken Gefälles innerhalb der einzelnen Grundstücke auch Abweichungen vom Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 BayBO zugelassen werden. Trotz der zulässigen Abweichungen ist eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke und Gebäude im Baugebiet sowie des betroffenen Nachbargrundstücks Fl.Nr. 242 sichergestellt.

## 8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Bei der Dachlandschaft wird zwischen Hauptgebäude ohne Staffelgeschoss und Hauptgebäude mit Staffelgeschoss unterschieden. Sofern kein Staffelgeschoss realisiert wird, müssen die Hauptgebäude mit einer geneigten Dachform (als Pult-, Sattel-, oder Walm-



dach) ausgeführt werden. Bei Realisierung eines Staffelgeschosses, darf dieses entweder mit einem Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen müssen entweder die Dachform/-neigung des Hauptgebäudes übernehmen oder sind als Flachdach auszuführen.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°), also nur bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach, zulässig, da diese bei geringeren Dachneigungen verunstalten wirken können. Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies ebenso verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, soll die Dacheindeckung in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum erfolgen. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, ist aber auch eine Dachbegrünung zulässig.

Um einen abweisenden Eindruck der Baugrundstücke mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der zulässigen Einfriedungen zum Straßenraum auf eine Höhe von 1,2 m (zzgl. Sockel) beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Zudem wurde festgesetzt, dass sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m herzustellen sind, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere sicherstellen zu können.

### 8.5 Grünordnung

Um die neuen Bauflächen auch grünordnerisch möglichst gut in das bestehende Siedlungsbild zu integrieren, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Hierfür wurde auf eine direkte Erschließung von der Todtenrieder Straße verzichtet, um so den vorhandenen großkronigen Gehölzbestand erhalten zu können.

Zusätzlich wurden auf den private Grundstücksflächen Baumpflanzungen festgesetzt; bei Umsetzung der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen werden je Grundstück zwischen ein und drei Bäume angepflanzt werden müssen; dies würde insg. 30 Baumpflanzungen auf Privatgrund entsprechen, womit eine gute Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet werden kann.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

### Lärmimmissionen:

Im Plangebiet kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, da

- im unmittelbaren Anschluss ausschließlich Wohnbebauung angrenzen, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mit der geplanten Wohnbebauung vereinbaren sind.
- der Kindergarten „Haus der kleinen Schlawiner“ und das Schulzentrum Odelzhausen (Grund-, Mittel- und Realschule) als sozialadäquat angesehen werden und damit kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial generieren.

- das südlich gelegene Sportzentrum des SV Odelzhausen e.V. einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet aufweist, sodass auch hier kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial zwischen den Nutzungen zu erwarten ist.

Darüber hinaus wird auf Pkt. 6.2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

#### Störfallrecht:

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.

## **10. AUSEINANDERSETZUNG MIT DEN UMWELTBELANGEN**

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete des Naturschutzes oder Biotop nach amtlicher Biotopkartierung liegen weder innerhalb des Plangebiets noch im räumlichen Nahbereich vor. Die zu überplanenden Flächen selbst werden derzeit als Acker-/Grünland bewirtschaftet und haben eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Gehölzstrukturen sind ausschließlich verkehrsbegleitend entlang der Kohlstattstraße und der Todtenrieder Straße vorhanden. Die Gehölzstrukturen entlang der Todtenrieder Straße, unter denen sich u.a. auch großkronige Bäume (u.a. Ahorn, Eiche, Buche) befinden, und die zusammen mit den südlich und westlich anschließenden Gehölzen entlang der Todtenrieder Straße im Verbund zu betrachten sind, werden als erhaltenswert eingestuft und daher auch als zu erhalten festgesetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplans diese Strukturen, denen eine besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild zugesprochen wird, vorrangig zu sichern.

Die vorhandenen Sträucher entlang der Kohlstattstraße wurden nicht als erhaltenswert eingestuft, daher wurden diese auch nicht als zu erhalten festgesetzt, sodass eine vollständige Entfernung im Zuge der Planung möglich ist. Mit der Neuanpflanzung der neuen Baum-/Gehölzpflanzungen im Plangebiet der Verlust der Gehölze jedoch kompensiert werden. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

#### Boden

Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Bodenversiegelung hat zwar umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebiets; die Auswirkungen werden jedoch aufgrund der Planung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem sich die natürlichen Bodenfunktionen zumindest anteilig in den Gartenflächen wieder einstellen können, als nicht erheblich bewertet.

### Fläche

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet im Nordwesten als Wohnbaufläche und im Südosten als Grünfläche dar. Zudem werden die Gehölze entlang der Todtenrieder Straße als vorrangig zu sichernde Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt; im Sinne der Zielvorgabe des Flächennutzungsplans werden diese als zu erhalten festgesetzt und damit gesichert. Infolge der Planung werden somit Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die anteilig bereits für eine Wohnbebauung vorgesehen waren. Trotz dessen, dass die Flächen im Außenbereich liegen und nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, stellt sie gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung dar; insb. aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen. Die Betroffenheit des Schutzgutes infolge der Planung kann als gering eingestuft werden.

### Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass das Plangebiet außerhalb von gefährdeten Hochwasserflächen liegt; das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich im Glonntal etwa 420 m westlich vom Plangebiet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt; das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet befindet sich etwa 600 m südöstlich vom Plangebiet. Es ist beabsichtigt das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

### Klima und Lufthygiene

Die geplante Nachverdichtung in lockerer Bauweise stellt keine nennenswerte Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar. Auch sind keine Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen durch das Vorhaben betroffen. Die anstehende Teilversiegelung ist in Summe betrachtet geringfügig und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte daher auch nur von geringer Bedeutung. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

### Mensch

Infolge der Planung ist mit temporären (baubedingen) Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Mit der Neubebauung gehen zusätzliche Lärmemissionen ausgehend vom Quell-/Zielverkehr der hinzuziehende Anwohner einher; diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung und im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahmen zumutbar. Die geplante Nachverdichtung hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsflächen zur Folge. Die hinzuziehende Bevölkerung ist vor allem den Emissionen des südwestlich gelegenen Schul- und Sportzentrums ausgesetzt; diese werden jedoch aufgrund des ausreichenden Abstandes sowie ihrer sozialen Adäquanz nicht als problematisch gewertet.

### Landschaft

Das Plangebiet liegt auf einem exponierten Südwesthang, der im Wesentlichen erhalten werden soll; Aufschüttungen und Abgrabungen sollen nur im benötigten Umfang ermöglicht werden. Die geplante Bebauung wird zu einer Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes führen. Da aber die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Todtenrieder Straße erhalten werden und neue Gehölze gepflanzt werden, wird sich das

Gebiet mittel- bis langfristig bestmöglich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung wird als nicht erheblich gewertet. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es einen Zusammenschluss zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Wohngebiet „Große Breiten“ im Osten zu erreichen, um hier am südlichen Ortsrand eine zusammenhängende Siedlungseinheit und damit ein einheitliches Ortsbild zu schaffen; aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit handelt es sich hierbei jedoch lediglich um eine angestrebte Zielvorstellung, da nicht abschätzbar ist wann bzw. ob das landwirtschaftliche Grundstücke verfügbar sein wird.

#### Kultur- und Sachgüter

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind weder im Plangebiet noch in dessen räumlichen Umfeld Bau- oder Bodendenkmäler erfasst. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden; auf Pkt. 2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird daher verwiesen.

#### Wechselwirkung der Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

## 11. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 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 großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden.

#### Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m<sup>2</sup>. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1749 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits anteilig genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung somit weiter ausgebaut werden.

Die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen kann die solaren Gewinne zusätzlich unterstützen. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte. Auch kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden 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 kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

#### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren möglich. Auch der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesondenanlagen ist möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## **12. VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **12.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet und ist damit sichergestellt. Die Einleitung der häuslichen Abwässer der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen. Die Kläranlage kann die zusätzliche Abwassermenge, die durch das Baugebiet generiert wird, ausreichend reinigen.

### **12.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst, soweit es die Bodenbeschaffenheit erlaubt, auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Sowohl der öffentliche Regenwasserkanal (DN 900) als auch das Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 491 (2.000 m<sup>3</sup>), in welches das unbelastete Niederschlagswasser eingeleitet wird, können die durch das Plangebiet zusätzlich auftretenden Wassermengen aufnehmen.

Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweis und Nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 3.1 „Niederschlagswasserbehandlung“) verwiesen.

### **12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

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.

### 12.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird für die Grundstücke des WA 1, WA 2a und WA 2c über die geplante Straßenverkehrsfläche und für die Grundstücke des WA 2b über die Kohlstattstraße abgewickelt und ist damit sichergestellt. Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an den jeweiligen Straßen zur Entsorgung bereitzustellen. Auf den Grundstücken sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

## 13. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15.857 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Allgemeines Wohngebiet</b><br/> <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i><br/> <i>davon: Möglicher Erschließungsweg</i><br/> <i>davon: Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</i><br/> <i>davon: Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i></li> <li>▪ <b>Öffentliche Grünfläche</b></li> <li>▪ <b>Fläche für die Landwirtschaft</b></li> <li>▪ <b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b></li> </ul> | <p><b>8.152 m<sup>2</sup></b><br/>                 2.869 m<sup>2</sup><br/>                 81 m<sup>2</sup><br/>                 334 m<sup>2</sup><br/>                 452 m<sup>2</sup></p> <p><b>117 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>3.836 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>3.752 m<sup>2</sup></b></p> |