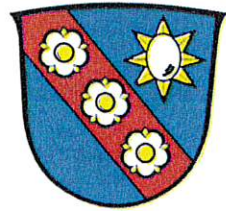


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Ebertshausen – Am Rohrbach“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 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 so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 19.12.2024

Projektnummer: 21036

## OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>6</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	8
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	9
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser .....	11
§ 7 Artenschutz / Grünordnung / Bodenschutz .....	11
§ 8 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Stellplatzsatzung .....	14
2. Wasser .....	14
3. Immissionsschutz .....	15
4. Denkmalschutz .....	16
5. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz .....	16
6. Artenschutz .....	17
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>19</b>
1. Anlass der Planung .....	19
2. Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB .....	19
3. Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen .....	20
4. Beschreibung des Planbereiches .....	24
5. Übergeordnete Planungen .....	25
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	28
7. Ziel der Planung / Planungskonzept .....	28
8. Begründung der Textlichen Festsetzungen .....	29
9. Immissionsschutz .....	30
10. Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen .....	31
11. Energie .....	33
12. Ver- und Entsorgung .....	34
13. Flächenstatistik .....	35

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10, 13a und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan „Ebertshausen – Am Rohrbach“**

als Satzung.

### Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2024:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ebertshausen – Am Rohrbach“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

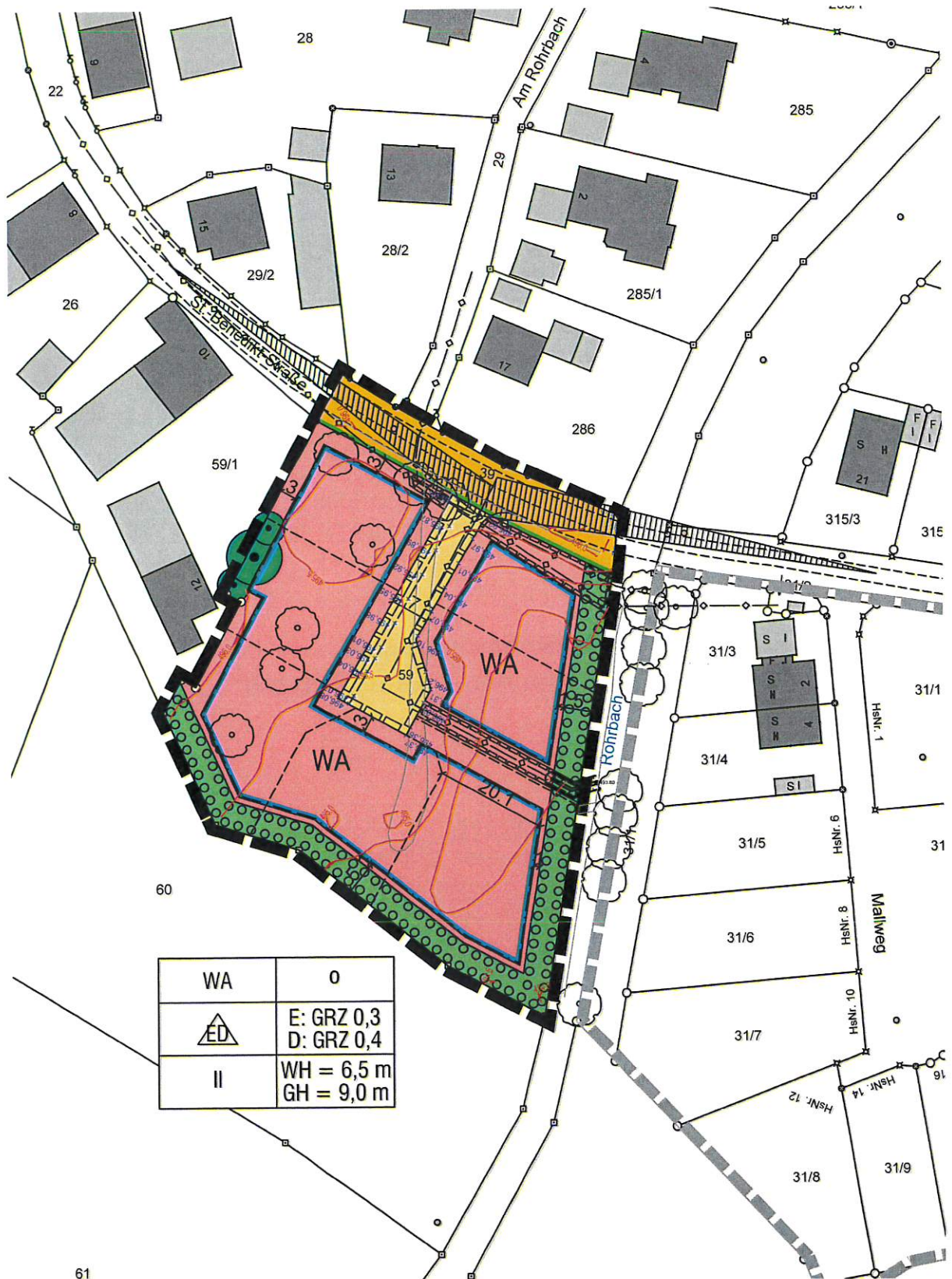
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

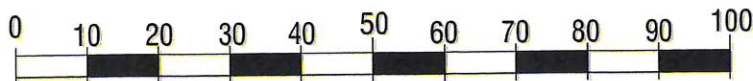
Dem Bebauungsplan beigelegt ist:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



WA	0
	E: GRZ 0,3 D: GRZ 0,4
II	WH = 6,5 m GH = 9,0 m



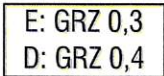
**AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE**  
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl als Höchstmaß (max. 0,3 bei Einzelhaus / max. 0,4 bei Doppelhaus)
---	---

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
---	--------------------------------------

	Wandhöhe als Höchstmaß
---	------------------------

	Gesamthöhe als Höchstmaß
---	--------------------------

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
---	-----------

	Einzel- und Doppelhäuser
---	--------------------------

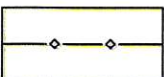
### Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------------------

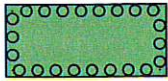
	Private Straßenverkehrsfläche (mit Höhenlage der OK FBD in Meter ü. NHN)
---	---

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

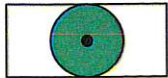
### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Unterirdische Leitungen (Planung: Regenwasserkanal / Bestand: Wasser- und Abwasserdruckleitung)
---	--

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

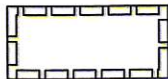


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung: Bäume

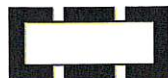
### Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

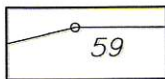


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

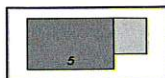


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

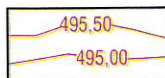
### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



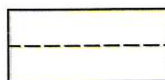
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



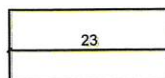
Bestehende Geländehöhen in Meter ü. NHN



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Sichtfeld



Bemaßung in Meter



Zu entfernende Bestandsbäume

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) nicht störende Handwerksbetriebe,
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - d) Anlagen für Verwaltungen,
  - e) Gartenbaubetriebe,
  - f) Tankstellen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO*

1. Zulässig ist bei der Bebauung eines Grundstücks mit einem
  - a) Einzelhaus eine GRZ von max. 0,3
  - b) Doppelhaus eine GRZ von max. 0,4
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. II
  - b) Wandhöhe (WH) traufseitig max. 6,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
3. Die Ausführung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss ist nicht zulässig.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen in der Gebäudemitte senkrecht zur geplanten Erschließungsstraße. Die OK FFB EG darf max. 0,3 m über Oberkante Fahrbahndecke (OK FBD) der geplanten Erschließungsstraße liegen; die Höhenlage der OK FBD der geplanten Erschließungsstraße in Meter ü. NHN kann der Planzeichnung entnommen werden.
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
6. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
7. Bei Pultdächern gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

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

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### (2) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Zulässig sind pro Wohngebäude auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) < 450 m <sup>2</sup>                        | max. 1 Wohnung   |
| b) 450 m <sup>2</sup> bis < 750 m <sup>2</sup> | max. 2 Wohnungen |
| c) > 750 m <sup>2</sup>                        | max. 3 Wohnungen |

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. Art. 6 BayBO*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist das neu hergestellte Gelände gemäß der Zulässigkeit unter § 5 (5) 1. heranzuziehen.



## § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung). Ausnahmsweise ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs.2 Satz 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Treppen sowie Eingangsüberdachungen) über die Baugrenzen um max. 1,0 m zulässig.
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Gebäudehöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (d.h. in der selben Farbe und Beschaffenheit) auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### (2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 10° bis 50°.
2. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
3. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
4. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
5. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht über den First oder Ortgang hinausragen.

### **(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

### **(4) Einfriedungen**

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahndecke der dem Grundstück jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen. Entlang der anderen beiden Grundstücksseiten sind Sockel mit einer Höhe von max. 0,1 m zulässig.
3. Entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen in Form von Holzlatten-, Maschendraht- und Stabmattenzäunen zulässig. Bei allen offenen Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern gem. Artenliste (gem. § 7 Abs. 5 dieser Textlichen Festsetzungen, s.u.) erfolgen. Zu den übrigen Grundstücksseiten sind auch Einfriedungen in Form von Mauern aus Naturstein zulässig.

### **(5) Geländeänderungen**

1. Innerhalb des WA sind Aufschüttungen bis an die Oberkante Fahrbahndecke (OK FBD) der neu hergestellten Erschließungsstraße gemäß der festgesetzten Höhenlage der OK FBD in Meter ü. NHN (siehe Planzeichnung) zwingend herzustellen.
2. Über die unter § 5 (5) 1. zulässigen Aufschüttungen hinaus sind weitere Aufschüttungen, z.B. zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen, zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bis zur OK FFB EG zulässig.
3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Aufschüttungen nicht zulässig.
4. Zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen im Osten (Fl.Nr. 52), im Süden (Fl.Nr. 60) und im Westen (Fl.Nr. 59) ist das neu hergestellte Gelände an das bestehende Gelände anzugleichen.
5. Abgrabungen sind generell nicht zulässig.

## § 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat über oberflächennahe Versickerungsanlagen (Sickermulden) zu erfolgen. Die Sohle der Sickeranlagen darf nicht tiefer als 494,6 m ü. NHN liegen. Die Sickeranlagen sind über einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

## § 7 ARTENSCHUTZ / BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

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

### (1) Maßnahmen zum Artenschutz

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Vor der Abräumung ist die Fläche entlang vom Rohrbach auf Länge des Plangebiets (ca. 80 m) durch eine fachkundige Person (z.B. Landschaftspfleger/-architekten) auf das Vorkommen von Schwertlilien zu prüfen. Sollten ein Vorkommen der Schwertlilie erkundet werden, werden diese in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau in den Bereich Ausgleichsflächen nördlich von Ebertshausen verpflanzt.

### (2) Versiegelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen; hiervon ausgenommen ist die als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Erschließungsfläche.

### (3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 7 (6) dieser Textlichen Festsetzungen (s.u.) zu entnehmen.
2. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
3. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.

### (4) Private Grundstücksfläche

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Artenliste unter § 7 (6) dieser Textli-

chen Festsetzungen (s.u.) zu pflanzen; hierauf anrechenbar sind die gem. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume. Die Anpflanzungen dürfen auch innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erfolgen.

2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken ist entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
3. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

#### **(5) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen gem. Artenliste unter § 7 (6) dieser Textlichen Festsetzungen (s.u.) bepflanzen.
2. Zusätzlich ist je angefangen 30 m Lauflänge mind. ein Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Artenliste unter § 7 (6) dieser Textlichen Festsetzungen (s.u.) zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen unter § 7 (4) 1. dieser Textlichen Festsetzungen sind hierauf nicht anrechenbar.
3. Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig.

#### **(6) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Bei der Anflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern sind folgende standortgerechte oder klimaangepasste Arten bevorzugt zu verwenden.

##### a) Bäume der II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

##### b) Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: Halb-/Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

##### c) Heister

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

- Ainus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robor (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix triandra (Mandelweide)

## d) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
- Rosa arvensis (Kriech-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2. Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere heimische oder klimaangepasste Baum-, Heister- und Straucharten gem. den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

**(7) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

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

**§ 8 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „Ebertshausen – Am Rohrbach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. STELLPLATZSATZUNG

---

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

### 2. WASSER

---

#### 2.1 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

#### 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 2.3 Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-A 102 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Ge-

genständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

## 2.4 Starkregen und Sturzfluten

Um infolge von Starkregenereignissen Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Erschließungsstraße wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## 2.5 Grundwasser

Von dem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

# 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

## 3.1 Verkehrslärm (A8)

Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

Es wird empfohlen lüftungstechnische notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind ausreichende Luftwechselraten sicherzustellen.

### 3.2 Landwirtschaft

Durch die Entfernung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Planungsgebiet von Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Es wird aber darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich der o. g. Planung Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit den entsprechenden Fachbehörden (insbesondere Wasserwirtschaftsamt München) abzustimmen.



Auf Untersuchungspflichten gem. § 10 BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) und § 9 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

## 5.2 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 5.3 Bodenbelastungen

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

## 5.4 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 6. ARTENSCHUTZ

Bei Gehölbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 12.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 05.12.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneut öffentliche Auslegung wurde am 19.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Bau- und Umweltausschuss vom 19.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 20.12.2024

  
.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



- e) Ausgefertigt  
Odelzhausen, 23.12.2024

  
.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 27.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, 30.12.2024

  
.....

Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt den Bebauungsplan „Ebertshausen – Am Rohrbach“ aufzustellen, um dem anhaltend starken Bedarf an Wohnbauland auch in den Ortsteilen gerecht werden zu können.

Da die Gemeinde 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.

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 unkultivierte 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 am 12.12.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Ebertshausen – Am Rohrbach“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 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 Bebauungsplan „Ebertshausen – Am Rohrbach“ 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 Odelzhausen der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet Rechnung tragen.

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

- für die gemeindlichen Grundstücke deutlich mehr verbindliche Bewerbungen eingereicht wurden als Baugrundstücke zur Verfügung standen und
- für die nicht in Gemeindeeigentum übergebenen 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 Odelzhausen 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 primär Bauland für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, wodurch einer Abwanderung von jungen Familien entgegengewirkt werden soll.

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.

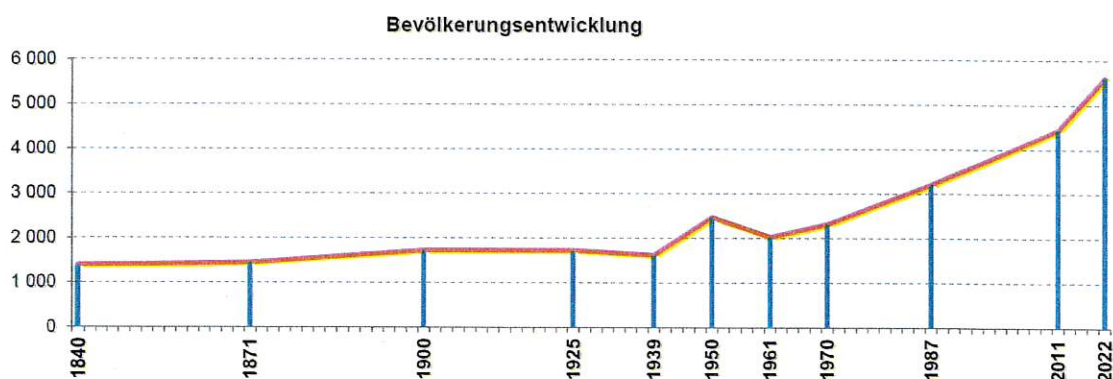


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen  
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2023)

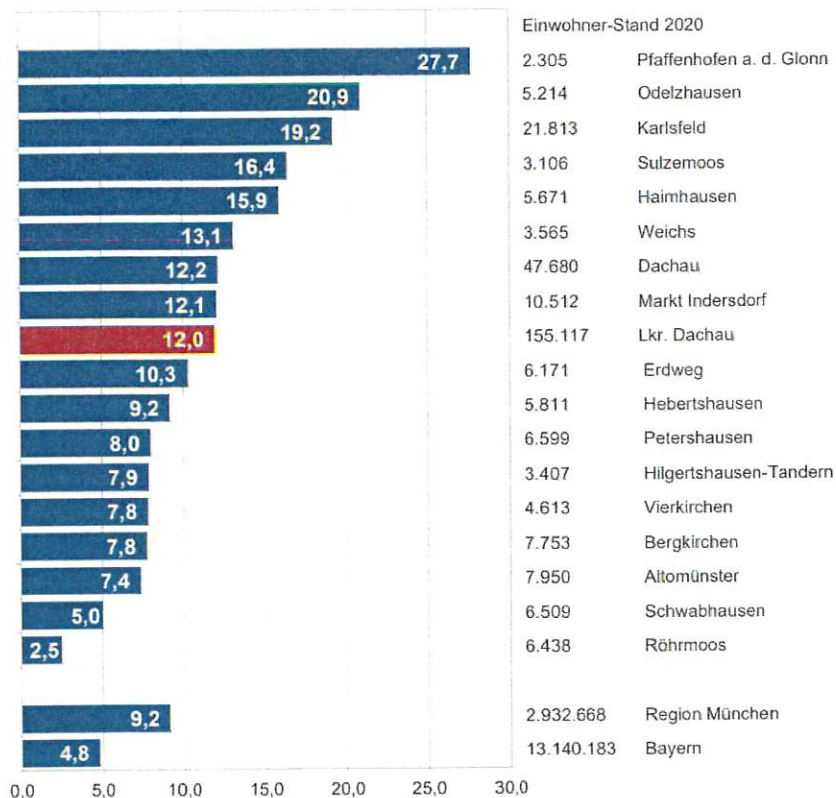


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

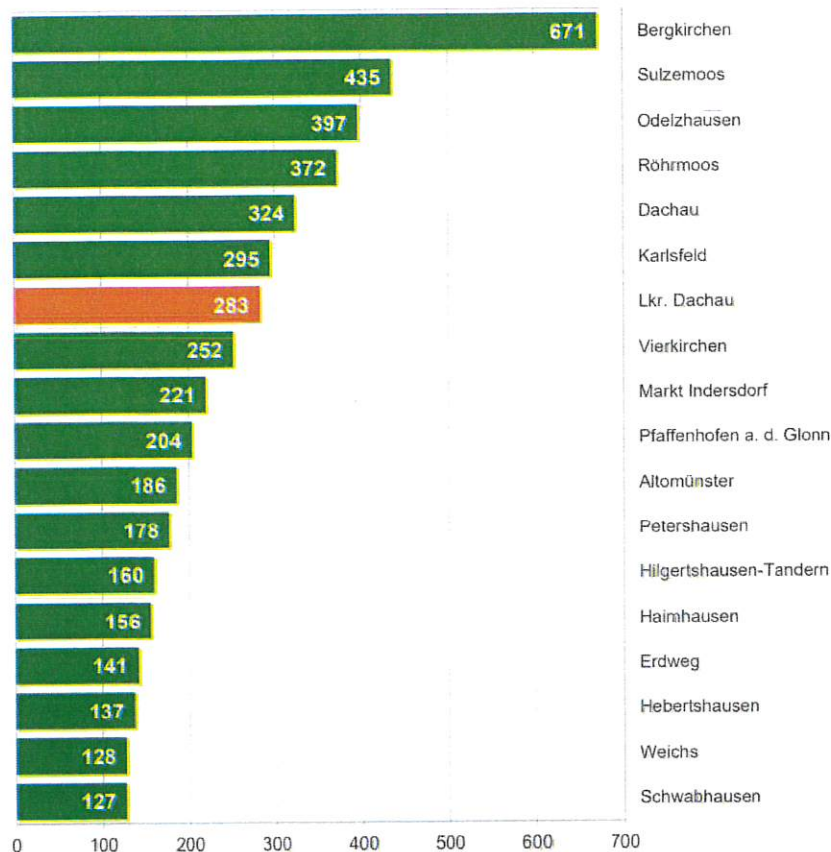


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen (Grünland) 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).

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 127	980	3 278	869
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	5 500	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 PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der insg. 5.648 m<sup>2</sup> (ca. 0,56 ha) große Geltungsbereich, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 59 und zu Teilen die St.-Benedikt-Straße mit der Fl.Nr. 39 der Gmkg. Ebertshausen in der Gemeinde Odelzhausen.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt etwa 3 km südöstlich des Hauptortes Odelzhausen am südlichen Ortsrand von Ebertshausen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die St.-Benedikt-Straße mit anschließender Wohnbebauung,
- im Osten durch den Rohrbach mit anschließender Wohnbebauung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und
- im Westen durch bestehende Siedlungsflächen mit Wohn- und Gewerbenutzung



Abb. 5: Lage im Raum, Umgriff des Plangebiets (rot umrandet), o.M.  
(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)





Abb. 6: Luftbild (Befliegungsdatum: 18.06.2022) mit Umgriff des Plangebiets (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet, 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 im Plangebiet selbst keine Kulturgüter vorhanden, jedoch befinden sich im räumlichen Umfeld ein Boden- und zwei Baudenkmäler; auf Pkt. 10 wird verwiesen.

#### 4.3 Bestandsituation (Topografie und Vegetation)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte und unkultivierte Fläche, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird. Im Plangebiet sind einige Laub- und Nadelbäume vorhanden; insb. entlang der St.-Benedikt Straße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Das Gelände, das zu Bauland umgewandelt werden soll, fällt von Westen Richtung Osten um ca. 1,5 m (von ca. 496 m ü. NHN auf ca. 494,5 m ü. NHN) ab.

## 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)).

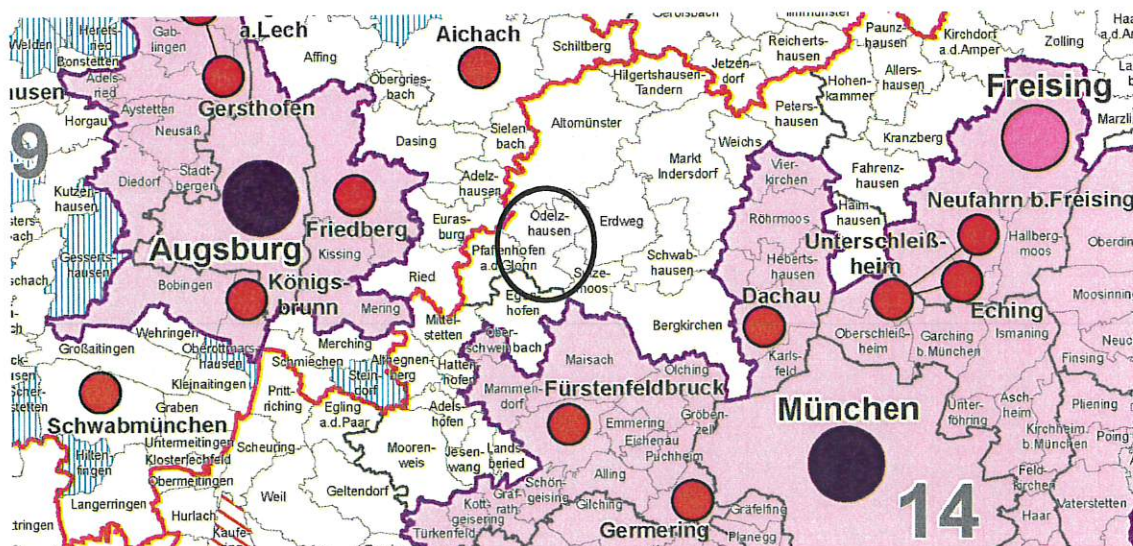


Abb. 7: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

## 5.2 Regionalplan der Region München (14)

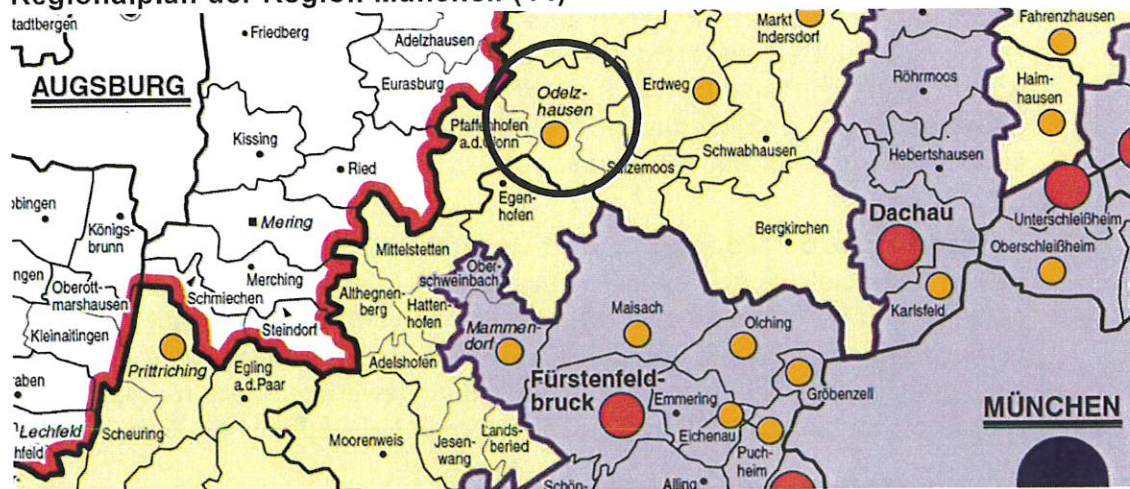


Abb. 8: Ausschnitt a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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. Karte 1: Raumstruktur). Zudem wird der Siedlungsschwerpunkt von Odelzhausen als Bereich definiert, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (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 organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. 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 vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zu-

sammenhang bebauter Ortsteile, und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, zu nutzen; eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

Zudem sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, zu beachten (vgl. B II Z 1.7); diese ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. B II Z 3.1).

### **5.3 Auseinandersetzung mit den landes-/regionalplanerischen Zielen/Grundsätzen**

Das Plangebiet liegt im ca. 3 km südlich vom Hauptort gelegenen Ortsteil Ebertshausen zwischen bestehenden Siedlungsflächen, sodass die Planung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP entsprochen wird. Da der Gemeinde im Ortsteil Ebertshausen keine innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen, ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden, erforderlich. Dies ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP sowie dem Ziel B II 4.1 des RP 14 entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel Berücksichtigung findet, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

Zudem ist Ebertshausen auch verkehrlich gut angebunden. Die Anbindung des MIV ist über die Ortsverbindungsstraße und des ÖPNV über die Bushaltestelle etwa 200 m weiter nordwestlich entlang der St.-Benedikt-Straße, die von den Linien 703 (Bus Dachau – Erdweg), 721 (Unterumbach - Dachau) und 7030 (Ruftaxi Maisach - Erdweg), angefahren wird, sichergestellt. Damit ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebiets gegeben und den regionalplanerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 wird Rechnung getragen.

#### Überplanung von Flächen im Außenbereich:

Um insb. Familien und junge Menschen auch dauerhaft in den Ortsteilen 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 (3.2 (G) und 3.3 (Z)) und dem 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. Aufgrund mangelnde Grundstücksverfügbarkeit gestaltet sich dies jedoch oft schwierig. Da aber auch in Ebertshausen keine größeren Brachen oder ähnlichen Konversionsflächen bestehen und die noch wenigen vorhanden (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Neuausweisung von Bauland auf Flächen die derzeit dem Außenbereich angehören.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und der damit bedingten Umwandlung einer aktuell unkultivierten Fläche in Bauland erfolgt eine Fortführung bzw. Arrondierung der umgebenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur. Die hier gegenständliche kleinteilige Außenbereichsfläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung, da diese bereits an den erschlossenen Siedlungskörper anliegt. 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 den regional- und landesplanerischen Vorgaben.

## 6. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

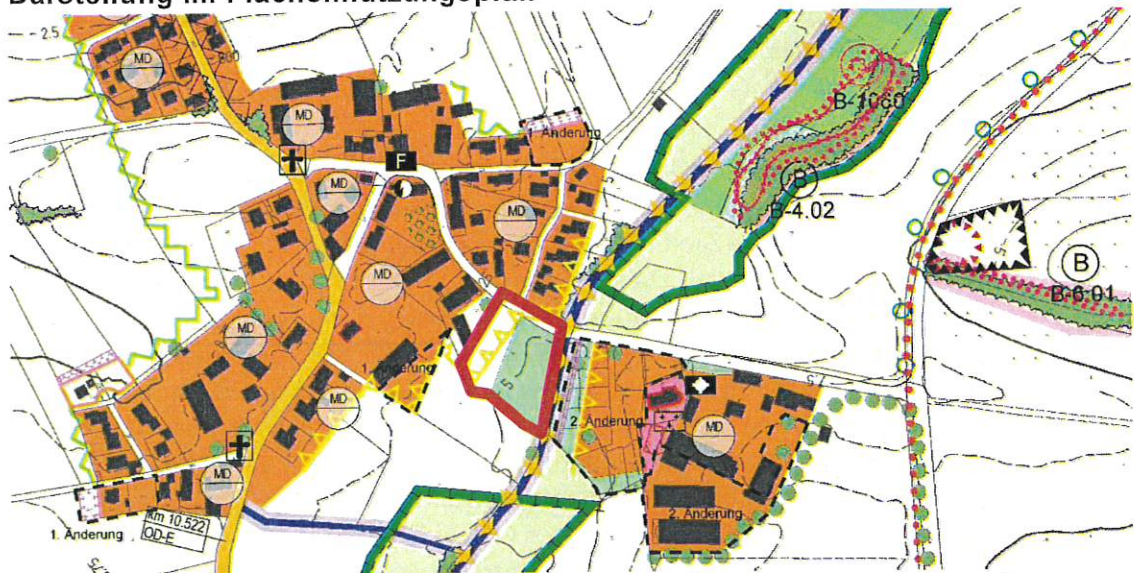


Abb. 9: Auszug aus der wirksamen Fortschreibung de Flächennutzungsplanes, o.M.

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das westliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und das östliche Plangebiet als Grünfläche dar; dies entspricht jedoch nicht der Ist-Situation. Zudem empfiehlt der Flächennutzungsplan zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft die Bauflächen zu begrenzen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt, sodass dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen wäre.

Um die anhaltende Wohnraumnachfrage (s. Pkt. 3) decken zu können, ist aus Sicht der Gemeinde die Bereitstellung von Bauland über den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus geboten; vor allem auch vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Anfang der 2000er Jahre Wohnbauflächen, die über den Bestand hinausgehen, nur in einem geringen Maß ausgewiesen wurden. Die wenigen zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden seit Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits weitestgehend bebaut. Die noch nicht überplanten Wohnbauflächen, stehen der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung kurz- bis mittelfristige nicht zur Verfügung.

### 6.2 Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne unmittelbar an, die es zu beachten gelten würde.

## 7. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Beabsichtigt ist es auf der Potentialfläche mit dreiseitigem Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Aufgrund der Ortsrandlage und der Umgebungsbebauung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung ange-

strebt. Zudem wird mit dieser Bebauungsstruktur im besonderen Maße den Bedürfnissen von Familien mit Kindern Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue private Stichstraße, die an die nördlich verlaufende St.-Benedikt-Straße anbindet.

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 werden insb. Richtung Osten und Süden neu Gehölzstrukturen gepflanzt und die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung der Bebauung entsprechen einer Ortsrandbebauung im ländlichen Raum.

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

---

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

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage werden im Plangebiet ausschließlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen, ausgenommen von nicht störenden Handwerksbetrieben, zugelassen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung zur freien Landschaft, wurde die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bei einer Bebauung der Grundstücke mit Einzelhäusern auf max. 0,3 beschränkt (diese liegt somit unterhalb des gemäß BauNVO allgemein zulässigen Höchstwerts für ein Allgemeines Wohngebiet, der bei 0,4 liegt). Bei der Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern wurde jedoch auf den gemäß BauNVO allgemein zulässigen Höchstwert von max. 0,4 zurückgegriffen, da Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung i.d.R. kleiner sind und eine GRZ von 0,3 für die Unterbringung aller benötigten baulichen Anlagen nicht ausreichend ist. Um den Grundstückseigentümern auch einen gewissen Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke mit Nebenanlagen zu ermöglichen, wurde von der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 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.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Zugelassen werden Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II), wobei das auf dem zweiten Vollgeschoss zu liegen kommende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf; damit sind im Plangebiet insgesamt maximal drei Gebäudetypologien (I, I+D und II) zulässig. Die Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung der Neubauten entsprechen der Randlage des Plangebietes sowie der der Umgebungsbebauung und sind daher auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der Ortsrandlage ist im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig; die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude steht in Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstücksgröße.

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass Stellplätze, Garagen (einschl. Carports) und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

#### 8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Für Hauptgebäuden werden ausschließlich geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 10° bis 50° zugelassen; untergeordnete Anbauten, Garagen, Carport und sonstige Nebengebäude dürfen darüber hinaus auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) 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 (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) 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 aus 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 beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Zudem wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen mindestens an zwei Grundstücksseiten sockellos herzustellen sind, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere sicherstellen zu können.

#### 8.5 Grünordnung

Zur Einbindung der neuen Bauflächen in die umgebende Ortsstruktur und die freie Landschaft, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Ein- und Durchgrünung erfolgen. Daher wurden zur freien Landschaft im Süden sowie zum Rohrbach im Osten eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mind. zu 60 % Ihre Gesamtfläche mit Gehölzen und zusätzlich je angefangene 30 m Lauflänge mit einem Baum zu bepflanzen ist, sodass eine angemessene Eingrünung entsteht. Um auch eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke gewährleisten zu können, wurde zusätzlich pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Die in den Randbereichen bestehenden Gehölze wurden als zu erhalten festgesetzt.

### 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.

#### Gewerbelärm:

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Schalltechnischen Untersuchung „zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ebertshausen „An der Kirche“ im Ortsteil Ebertshausen der Gemeinde Odelzhausen, Landkreis Dachau“ (Auftragsnummer 3589.0 / 2009 – PT, vom 21.08.2009), die für das unmittelbar östlich angrenzende Baugebiet erstellt wurde, kann im Plangebiet von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

#### Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km südlich der Bundesautobahn A8. Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 im Umweltatlas des LfU werden im Plangebiet nachts Lärmpegel zwischen 50 und 54 dB(A) erreicht. In der Bauleitplanung sind nach DIN 18005 Orientierungswerte für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts heranzuziehen. Die Orientierungswerte werden im Plangebiet zur Nachtzeit deutlich überschritten. Sie liegen jedoch unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, bei deren Unterschreitung nach der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind. Nach DIN 18005 ist jedoch bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird empfohlen Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird und ausreichende Lüftungsraten gewahrt werden. Durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können ausreichende Luftwechselraten sichergestellt werden.

#### Betriebsbereich:

Südöstlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 1,1 km, befindet sich der Bioenergiepark Oberwinden, welcher unter die Regelungen der Störfallverordnung der 12. BImSchV fällt. Damit ist in einem Umkreis zum Plangebiet ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden, sodass 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 zu prüfen sind. In der Arbeitshilfe KAS-32 der Kommission für Anlagensicherheit ist ein Achtungsabstand von 200 m für Biogasanlagen ohne Detailkenntnisse definiert. Aufgrund der Einhaltung des Achtungsabstandes kann aus fachlicher Sicht somit davon ausgegangen werden, dass 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 für das Plangebiet nicht zu befürchten sind.

## **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 Biotope nach amtlicher Biotopkartierung liegen weder innerhalb des Plangebiets noch im räumlichen Nahbereich vor. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Außenentwicklung und damit eine Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten und unkultivierten Fläche, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird, und die über einige Laub- und Nadelbäume verfügt; insb. entlang der St.-Benedikt Straße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die vorhandenen Gehölzstrukturen weisen keine nennenswerte artenschutzrechtliche Bedeutung auf, sodass eine Schutzwürdigkeiten ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein anteiliger Verlust der vorhandenen Gehölzstrukturen wahrscheinlich. Durch Festsetzung von neuen Baum-/Gehölzpflanzungen kann der Verlust der Gehölze kompensiert werden. Zudem werden einige wenige Gehölze im Randbereich des Plangebiets als zu erhalten festgesetzt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes liegt zwar vor, kann jedoch als gering eingestuft werden.

#### 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 und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung wiedereinstellen können, als nicht erheblich bewertet.

#### Fläche:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Westen als Fläche für die Landwirtschaft und im Osten Grünfläche dar. Zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes spricht der Flächennutzungsplan die Empfehlung aus die Bauflächen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft zu begrenzen. Trotz dessen, dass die Fläche im Außenbereich liegt und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, stellt sie gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung dar; insb. aufgrund dessen, dass westlich, nördlich und östlich (des Rohrbachs) bestehende Siedlungsstrukturen anschließen. Die Betroffenheit des Schutzgutes infolge der Planung kann somit als gering eingestuft werden.

#### Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass das Plangebiet außerhalb von gefährdeten Hochwasserflächen liegt. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Es ist beabsichtigt das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über oberflächennahe Versickerungsanlagen 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 lediglich 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.

### Landschaft

Das Plangebiet ist nach Norden, Osten und Westen an den bestehenden Siedlungskörper angebunden; lediglich Richtung Süden schließt die freie Landschaft an. Um einen grünordnerischen Übergang zwischen Siedlungsgefüge und freier Landschaft zu schaffen, wurde eine angemessene Ortsrandeingrünung festgesetzt. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung ist nicht zu erwarten.

### Kultur- und Sachgüter

Im räumlichen Umfeld sind zwei Baudenkmäler und ein Bodendenkmal vorhanden; die ca. 80 m östlich gelegene kath. Pfarrkirche St.-Benedikt in der St.-Benedikt-Straße 20 mit den in diesem Bereich untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden sowie das ca. 90 m westlich gelegene ehem. Pfarrhaus in der St.-Michael-Straße 5. Durch die Planung wird keine Betroffenheit dieser Denkmäler ausgelöst.

### 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, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den 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. Bei einer Südausrichtung der Gebäude können auch über die Fensterfronten solare Gewinne erzielt werden.

### Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets 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 1699 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 Umfeld des Plangebiets wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der benachbarten Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten kann die Nutzung von Solarenergie im Plangebiets weiter ausgebaut werden.

#### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Auch ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen nicht möglich (bzw. hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

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

---

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

Der Anschluss des Baugebietes kann durch Heranführen neuer Leitungen mit Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Ortskanalisation (Trennsystem) vorgesehen. Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge die durch das Baugebiet generiert wird ausreichend reinigen.

### **12.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht vollumfänglich möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser

- der westlichen Baugrundstücke über einen Notüberlauf in den herzustellenden Regenwasserkanal eingeleitet werden; dieser verläuft in der Erschließungsstraße entgegen des Straßenlängsgefälles in Richtung Süden und von dort über Privatgrund zum Rohrbach, und
- der östlichen Baugrundstücke gedrosselt in den Rohrbach eingeleitet werden; hierfür ist der Einbau entsprechender Rückhaltmaßnahmen mit einem ausreichendem Speichervolumen vorzusehen.

Darüber hinaus wird auf Pkt. 2.2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

### **12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das bereits vorhandene Leitungsnetz, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft, sichergestellt werden; das Heranführen neuer Niederspannungskabel an das Plangebiet ist hierfür erforderlich. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen; eine Kabelverlegung ist i.d.R. nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### 12.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird über die St.-Benedikt-Straße abgewickelt und ist damit sichergestellt. Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der St.-Benedikt-Straße zur Entsorgung bereitzustellen. Auf den Grundstücken sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

## 13. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.648 m <sup>2</sup>
▪ <b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>4.732 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>2.096 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>864 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche</i>	<i>248 m<sup>2</sup></i>
▪ <b>Öffentlichen Straßenverkehrsfläche (St.-Benedikt-Straße)</b>	<b>535 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Private Straßenverkehrsfläche</b>	<b>381 m<sup>2</sup></b>
<i>(mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche)</i>	