

# PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, mit Nummerierung

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 III (II+ID) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 WH 7,5 Wandhöhe als Höchstmaß  
 GH 9,5 Gesamthöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
 Nur Doppelhäuser zulässig  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (von jeglicher Bebauung freizuhalten)  
 Anpflanzen: Bäume  
 Erhaltung: Gehölzstruktur

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 7 (1) der Textlichen Festsetzungen

### Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft (von jeglicher Bebauung freizuhalten)

### Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Odelzhausen Süd"  
 Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Odelzhausen Süd", 4. Änderung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Grundstücksbezogene Bezugshöhe für die Wand- und Gesamthöhe in Meter ü. NHN gem. § 2 (2) 4. der Textlichen Festsetzungen

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer Bestehende Haupt-/Nebengebäude  
 Vorschlag: Grundstücksgrenze Sichtdreieck  
 Böschungen Höhenlinien in Meter (m) über NHN  
 Möglicher Erschließungsweg für die Doppelhausbebauung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche)  
 Bemaßung in Meter



## VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 19.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" (Flugwacht) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf des Bebauungsplans "Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" (Flugwacht) in der Fassung vom 23.09.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2024 bis einschließlich 06.11.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Der Entwurf des Bebauungsplans "Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" (Flugwacht) 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 erneute öffentliche Auslegung wurde am 19.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.12.2024 den Bebauungsplan "Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" (Flugwacht) in der Fassung vom 19.12.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, den 20.12.2024  
  
 Markus Trinkl  
 Erster Bürgermeister

Odelzhausen, den 23.11.2024  
  
 Markus Trinkl  
 Erster Bürgermeister

Odelzhausen, den 20.11.2024  
  
 Markus Trinkl  
 Erster Bürgermeister

Odelzhausen, den 20.11.2024  
  
 Markus Trinkl  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE ODELZHAUSEN**  
 Landkreis Dachau

**BEBAUUNGSPLAN "Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" (Flugwacht)**  
 A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 21a 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

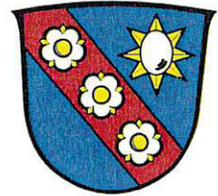
**OPLA**  
 Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung  
 Otto-Lindner-Straße 15  
 86153 Augsburg  
 Tel: 0821 50 89 378-0  
 Mail: info@opla-aug.de  
 Internet: www.opla-d.de

Maßstab 1:1.000  
 Bearbeitung: Patricia Goj, Dipl.-Ing.

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB  
 AT106 - © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

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

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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: 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

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
§ 7 Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen .....	10
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz .....	10
§ 9 Maßnahmen zum Artenschutz .....	12
§ 10 Verkehr – Erschliessung .....	12
§ 11 Inkrafttreten .....	12
 <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	 <b>14</b>
1. Verkehr .....	14
2. Kommunale Abfallwirtschaft .....	14
3. Barrierefreiheit .....	14
4. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	14
5. Wasser .....	15
6. Immissionen .....	16
7. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz .....	17
 <b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	 <b>18</b>
1. Ausfertigung .....	18
2. Inkrafttreten .....	18

## 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 Art. 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,
- 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**

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

als Satzung.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2024.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 19.12.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.12.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 19.12.2024

## 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) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - b) Anlagen für kirchliche Zwecke,
  - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 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 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.

*Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) maßgebend.*

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

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden, bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss:

a) Vollgeschosse (VG)	max. III (II+ID)
b) Wandhöhe (WH)	max. 6,5 m
c) Gesamthöhe (GH)	max. 9,5 m

2. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+ID)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m (einschl. Brüstung)
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m (einschl. Attika)
3. Bei der Geschossigkeit III (II+ID) muss das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen oder als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden; der Versatz des Staffelgeschosses muss an der Nord- und Ostseite mind. 0,5 m und an der Süd- und Westseite mind. 2,0 m betragen.
4. Unterer Bezugspunkt für die WH und GH ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen ab dem neu hergestellten Gelände an der Gebäudefassade, die zur hangaufsteigenden Geländeseite orientiert ist. Die Bezugshöhe für die OK FFB EG ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück in Meter ü. NHN festgesetzt; Abweichungen von der festgesetzten Bezugshöhe für die OK FFB EG sind bis max. + 0,5 m und max. - 2,0 m zulässig.

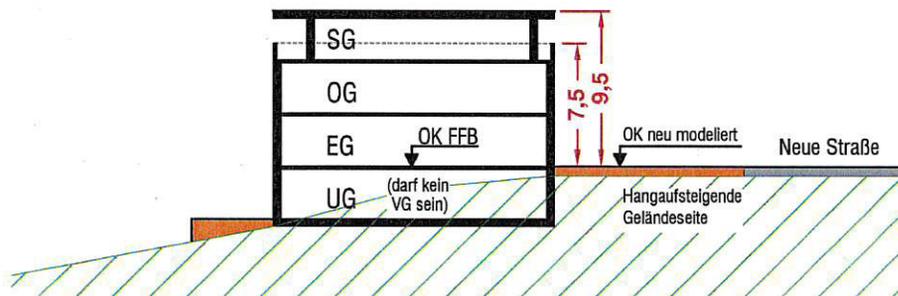


Abb.: Beispielhafter Systemschnitt eines Gebäudes mit Staffelgeschoss

5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist
  - a) bei Sattel- und Walmdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika bzw. Oberkante Brüstung des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses.
6. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist
  - a) bei Sattel- und Walmdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der höheren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

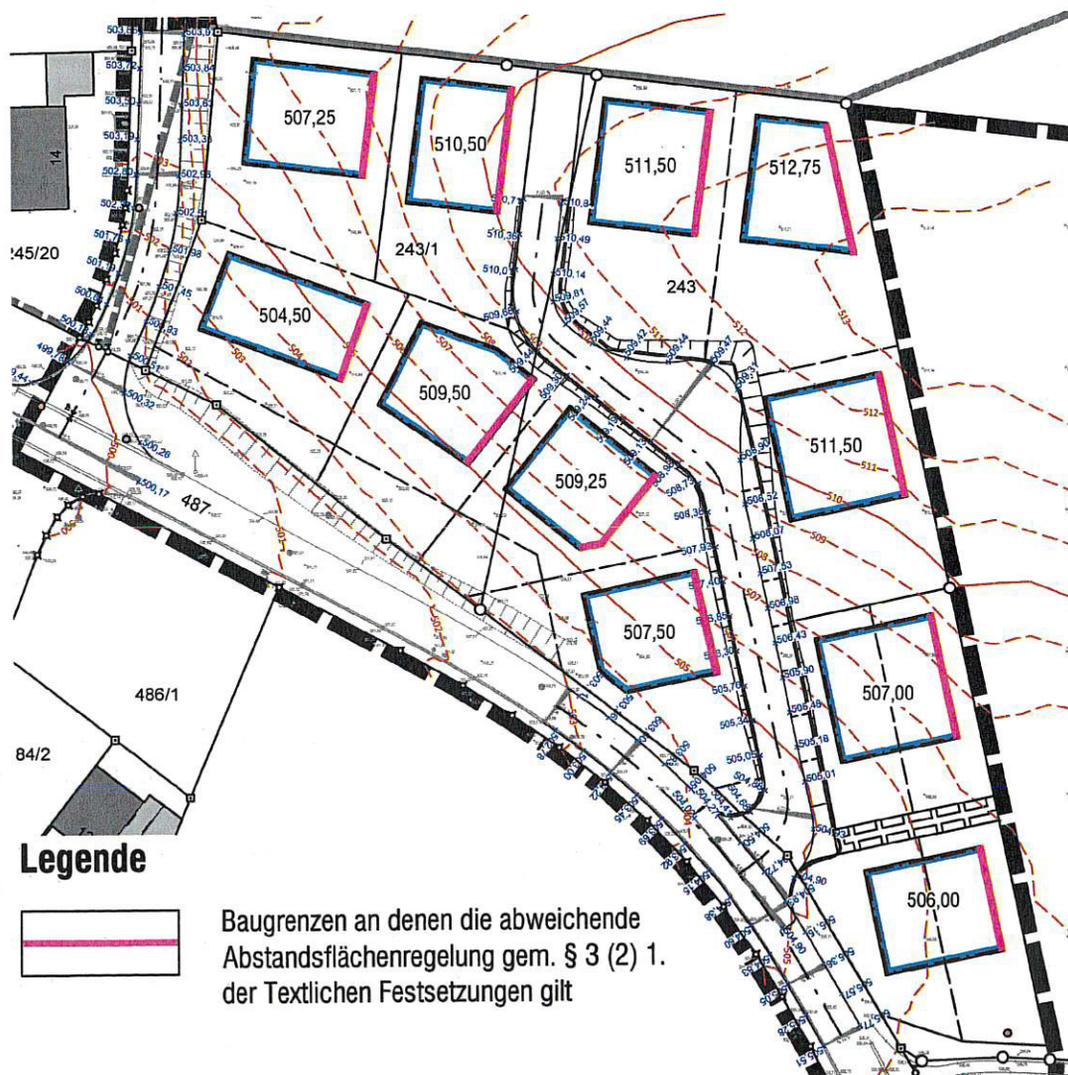
1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Im WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.
3. Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA 1, WA 2a und WA 2b sind zulässig bei Realisierung eines Einzelhauses auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße:
  - a) bis 750 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
  - b) ab 750 m<sup>2</sup> max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
5. Im WA 2c sind bei Realisierung eines Einzelhauses max. 4 Wohnungen zulässig.
6. Zulässig sind bei Realisierung eines Doppelhauses max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte).

**(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. Art. 6 BayBO

1. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist an den gemäß der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Baugrenzen der Mindestabstand von 3,0 m für Hauptgebäude allgemein zulässig.



2. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO dürfen Garagen auch als Grenzgaragen errichtet werden, wenn die mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten wird. Die Wandhöhe der Garage, gemessen ab OK Garagenboden, darf jedoch 3,0 m nicht überschreiten.

#### **§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; 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 die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Im WA 2b sind Garagen zwingend als gebäudeintegrierte bzw. teilintegrierte Tiefgaragen auszuführen; § 4 (2) gilt hier gleichermaßen.
- (4) Tiefgaragen müssen mit ihrer Deckenoberkante mind. zu 2/3 unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die Deckenoberkante von Tiefgaragen darf max. zu 1/3 über der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von max. 3,0 m hinausragen.
- (5) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

#### **§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

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

##### **(1) Dachformen, -neigungen und -aufbauten**

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen:
- a) Pultdächer 6° - 15°
  - b) Sattel- und Walmdächer 20° - 48°
2. Zulässig sind bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigung:
- a) Flachdächer 0° - 5°
  - b) Pultdächer 6° - 15°
3. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile sind entweder mit derselben Dachform/-neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach (0° bis 5°) auszuführen.

4. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt 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).

## **(2) 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.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
3. Bei Gebäuden mit Pult-, Sattel- oder Walmdach sind Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden; eine Aufständigung ist nicht zulässig.
4. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur Attika aufweisen.

## **(3) Einfriedungen**

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Oberkante Fahrbahndecke der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. ab Oberkante Sockel, nicht überschreiten. Sockel sind mit einer Höhe von max. 0,3 zulässig.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
3. Sockellose Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.
4. Auf Stützmauern und sichtbaren Tiefgaragenwänden angebrachte Einfriedungen bzw. Umwehrungen (zur Absturzsicherung) dürfen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Stützmauer bzw. OK Tiefgaragenwand nicht überschreiten. Sockel sowie sog. geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metall-/Holzplatten etc. sind nicht zulässig.
5. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.
6. Offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendraht-, Stabgitterzaun) sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen. Maschendraht-einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

#### **(4) Geländeänderungen**

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig
  - a) zur Erschließung der Grundstücke (d.h. der Hauptgebäude, der (Tief-)Garagen und Stellplätze (Carports) einschl. ihrer Zufahrten sowie der fußläufigen Erschließungen),
  - b) zur Erschließung und Belichtung der Gebäude (rund um das Hauptgebäude in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers)
  - c) zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen (in einer Tiefe von bis zu max. 5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers).
2. Zur Terrassierung der Gartenflächen sowie für die Anlage und Sicherung von Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind über die Zulässigkeiten des § 5 (4) 1. hinausgehende Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

#### **(5) Stützmauern**

1. Stützmauern sind zulässig
  - a) im Bereich der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 5 (4) 1. und
  - b) innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 7 (1).
2. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. In Verlängerung von Garagen gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) sind Stützmauern parallel zur angebauten und grenznah bebauten Grundstücksseite zur Schaffung eines Geländeausgleichs uneingeschränkt zulässig. Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen (i.S. von Satz 2) sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.
3. Zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen im Norden und Osten (Fl.Nr. 242) dürfen Stützmauern max. 0,3 m über OK natürliches Gelände (gem. Planzeichnung, Höhenlinien in m ü. NHN) herausragen. Auf § 7 (1) wird verwiesen.
4. Zur Herstellung von Tiefgaragenzufahrten dürfen Stützmauern abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO in der jeweils erforderlichen Höhe errichtet werden.

#### **§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

- (1)** Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

- (2) Eine Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen (insb. über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte) ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und nur in begründeten Fällen, wenn zwingende Gründe vorliegen, die eine andere Versickerung – bevorzugt über Oberboden – ausschließen.
- (3) Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltmaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m<sup>3</sup> je Grundstück, vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

## § 7 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und c) BauGB*

- (1) Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die an die landwirtschaftliche Fläche (Fl.Nr 242) angrenzenden, zwingend Stützmauern, die max. 0,3 m über OK natürliches Geländes (gem. Planzeichnung, Höhenlinien in m ü. NHN) herausragen darf, zu errichten. Zudem sind innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Retentionsmulden zulässig.
- (2) Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## § 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

### (1) Versiegelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

### (2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.

2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 8 (4) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

3. Verschiebungen von den Baumstandorten gem. Planzeichnung sind möglich.

### (3) Private Grundstücksfläche

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Artenliste unter § 8 (4) zu pflanzen.
2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist unzulässig.

### (4) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

#### a) Laubbäume, II. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### b) Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

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

2. Darüber hinaus dürfen bei den Neupflanzungen auch andere heimische Baumarten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

### (5) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

1. Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Geländeänderung gem. § 5 (4) 2. freizuhalten.

2. Der gesamte Gehölzbestand innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

3. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dieser unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen.

#### **(6) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

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

### **§ 9 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Sollten aufgrund mangelnder Standsicherheit vereinzelt Gehölzrodungen erfolgen müssen, dürfen diese ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden.
- (2) Für die gerodeten Gehölze ist am gegebenen Standort eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen; diese hat in der auf die Rodung nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### **§ 10 VERKEHR – ERSCHLISSUNG**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

- (1) Die Grundstücke im WA 1, WA 2a und WA 2c dürfen ausschließlich von der neu herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.
- (2) Die Grundstücke im WA 2b dürfen ausschließlich von der Kohlstattstraße erschlossen werden.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

- (1) Der Bebauungsplan „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

- (2) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich seiner 4. Änderung, voll inhaltlich ersetzt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich aller seiner Änderungen, unverändert fort.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. VERKEHR

---

Auf der neuen Erschließungsstraße wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angestrebt.

### 2. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

---

Die Eigentümer der zwei Grundstücke, die von der Kohlstattstraße erschlossen werden, haben ihre Müllbehälter zur Entleerung Kohlstattstraße bereitzustellen.

Die Eigentümer der drei Grundstücke, die sich nördlich der geplanten Wendemöglichkeit befinden, haben ihre Müllbehälter zur Entleerung im Bereich der geplanten Wendemöglichkeit bereitzustellen.

Die Eigentümer der übrigen Grundstücke haben ihre Müllbehälter zur Entleerung im Bereich an der Todtenrieder Straße bereitzustellen.

### 3. BARRIEREFREIHEIT

---

Für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen wird auf Art. 48 Abs. 4 BayBO verwiesen.

### 4. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5. WASSER

### 5.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

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

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

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

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

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

## 5.2 Grundwasser

Es ist von dem Bauwerber 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.

## 5.3 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sicherfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, wird empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

## 5.4 Abwasserbeseitigung

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

Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen zuzuleiten.

# 6. IMMISSIONEN

---

## 6.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## 6.2 Schul-, Sport- und Freizeitlärm

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die Emissionen, die von den angrenzenden sozialadäquaten und ordnungsgemäß genutzten Einrichtungen/Anlagen (Kindergarten und Schule sowie unterschiedliche Sport- und Freizeitanlagen) ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es selbst bei ordnungsgemäßer Nutzung dieser Anlagen zu Einschränkungen in Bezug auf die Verkehrs- und Geräusentwicklung (sowohl durch Verkehr als auch die Freizeitnutzung) kommen kann. Auch in diesen Fällen sind die Emissionen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

## 7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

### 7.1 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

### 7.2 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den 23.12.2024



Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den 30.12.2024



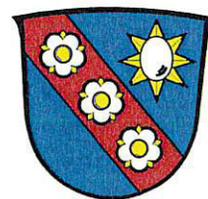
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

---

# 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.

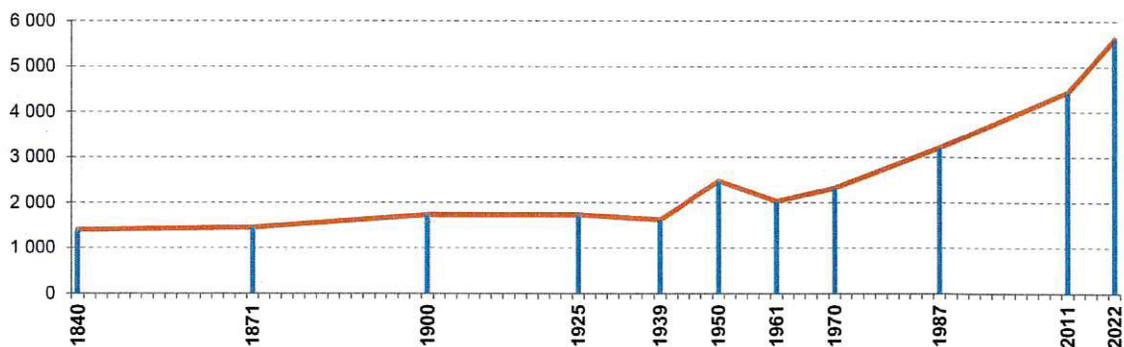


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen  
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2023)

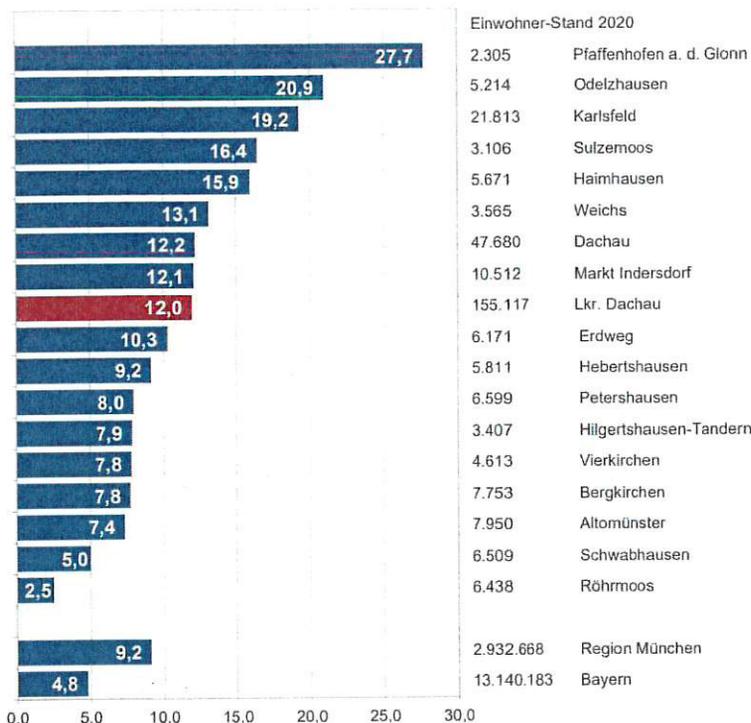


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

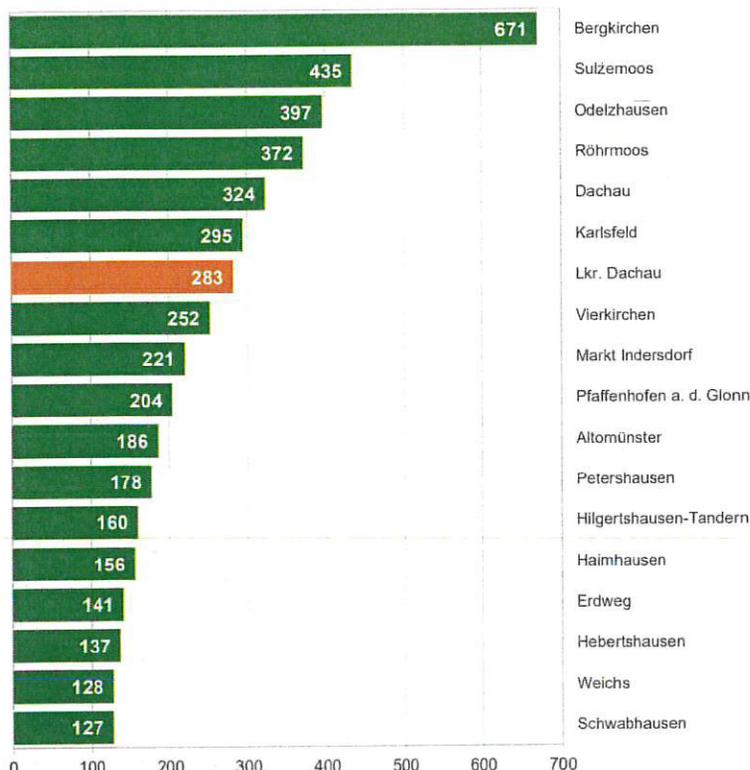


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)  
 (© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

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 Bevölkerungsvorausberechnung 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)).

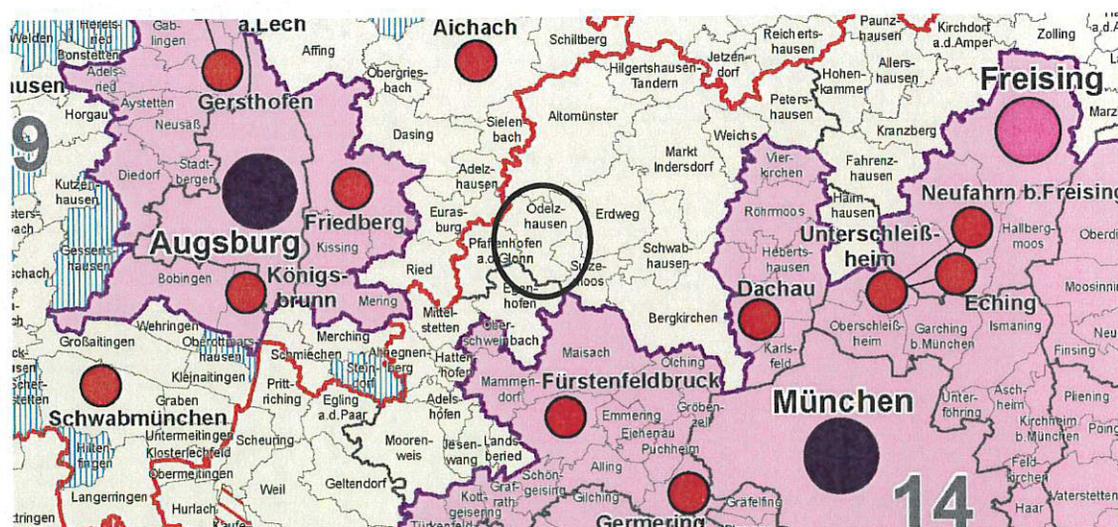


Abb. 7: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

### 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).

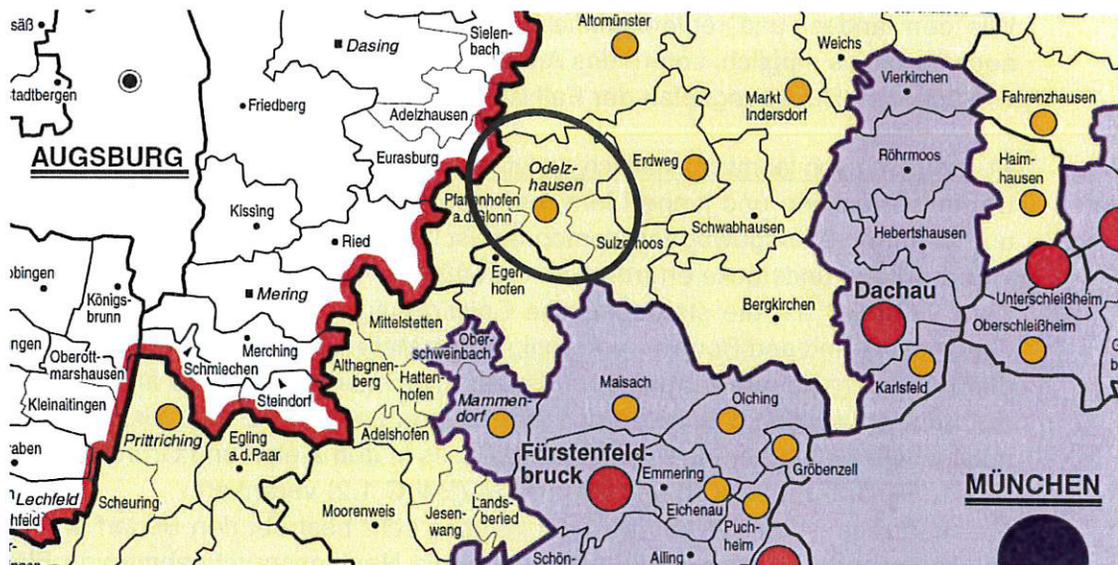


Abb. 8: Ausschnitt a.d. RP 14 – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

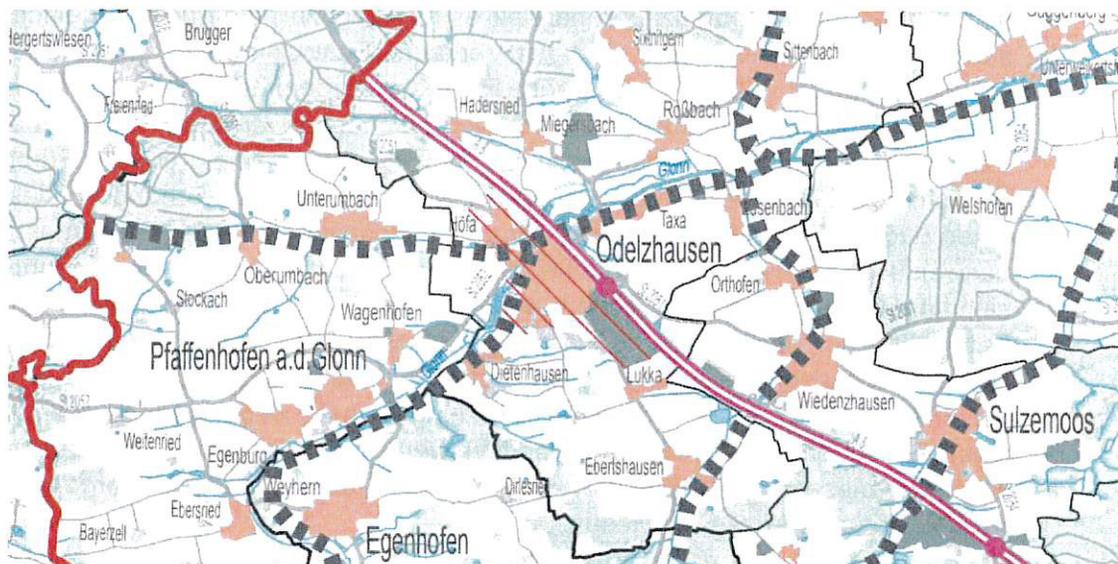


Abb. 9: Ausschnitt a.d. RP 14 – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

### 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 fußläufigere 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.

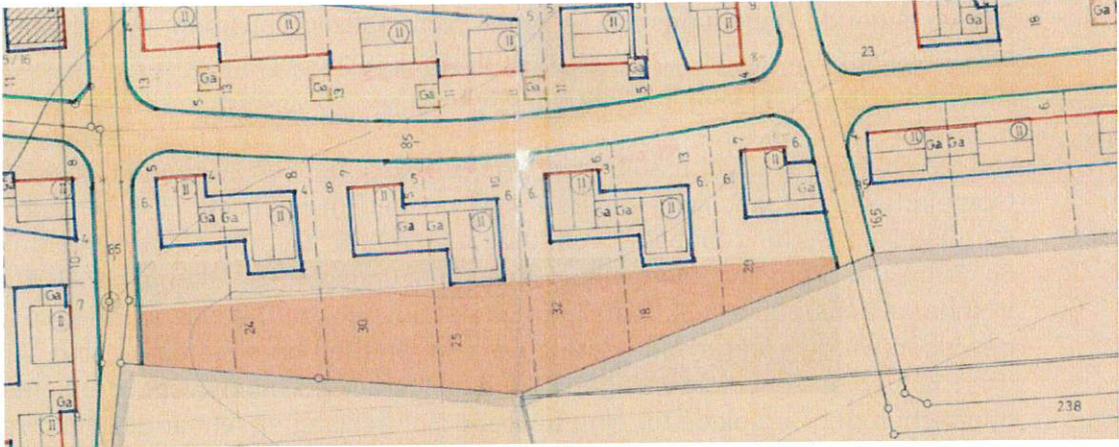


Abb. 11: Ausschnitt a.d. rechtskräftigen Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“ mit Darstellung des Überschreibungsbereiches in blass-rot, o.M.

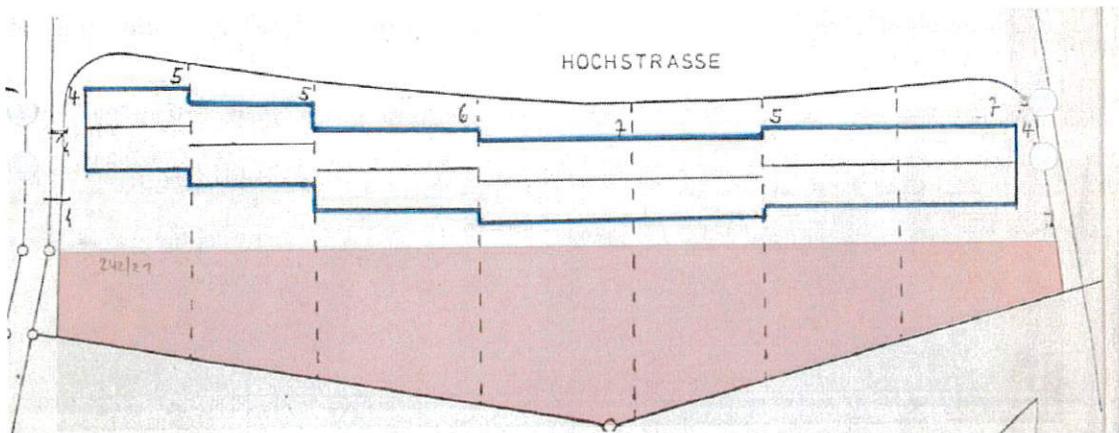


Abb. 12: Ausschnitt a.d. rechtskräftigen Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“, 4. Änderung mit Darstellung des Überschreibungsbereiches in blass-rot, o.M.

## 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></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Möglicher Erschließungsweg</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i></li> </ul>	<b>8.152 m<sup>2</sup></b> 2.869 m <sup>2</sup> 81 m <sup>2</sup> 334 m <sup>2</sup> 452 m <sup>2</sup>
▪ <b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>117 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>3.836 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>3.752 m<sup>2</sup></b>