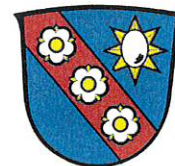

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

AUSSENBEREICHSSATZUNG für den Ortsteil TODTENRIED

Fassung vom 24.07.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Ilka Siebeneicher

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.v.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 355), folgende

AUSSENBEREICHSSATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich für den Ortsteil Todtenried der Gemarkung Odelzhausen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Innerhalb der Grenzen des in § 1 genannten Bereichs sind bauliche Anlagen für Wohngebäude nur in den im beiliegenden Lageplan blau umrandeten Flächen bis zu einer Grundfläche von 150 m² zulässig.

Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

- b) Es sind nur zweigeschossige Gebäudetypen zulässig (II + D).
- c) Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

(2) Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

(3) Garagen und Nebengebäude, Terrassen

- a) Zu dem Wohngebäude ist eine Garage oder ein Carport mit einer Grundfläche von max. 50 m² innerhalb der blau umrandeten Fläche zulässig. Die Firsthöhe darf dabei 4,00 m nicht überschreiten.
- b) Nebenanlagen und Nebengebäude, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung nicht widersprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 50 m² und max. 3 m Firsthöhe außerhalb der im Lageplan blau umrandeten Fläche zulässig.

(4) Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung müssen gesichert sein.

§ 4 Zusätzliche Bestimmungen zum Artenschutz

- (1) Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- (2) Im Rahmen der Bauausführung ist der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen (Abstand vom Stamm: Kronentraufe zzgl. 1,50 m). In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen.

Hinweis:

Mit Einreichen der Bauanträge hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über eine Kompensation des mit der Bebauung hervorgerufenen Eingriffs (insbesondere Bodenversiegelung) zu erfolgen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Odelzhausen, den 06.12.2018

Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



Siegel

Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat Odelzhausen hat am 26.09.2017 beschlossen, für den Ortsteil Todtenried eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 01.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Gemeinderat Odelzhausen hat am 24.07.2018 den Satzungsbeschluss gefasst.

Odelzhausen, den 10.12.2018



Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



4. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.12.2018 in Kraft getreten.

Odelzhausen, den 11.12.2018



Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Todtenried

1 GELTUNGSBEREICH

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Todtenried der Gemeinde Odelzhausen umfasst die Grundstücke mit den Flurnummer 856/2 vollständig und Teilflächen der Flurnummern 594, 595, 856, 864, 865, 858.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1.000.

2 ANLASS UND BEDARF DER AUFSTELLUNG

Im Ortsteil Todtenried ergibt sich ein Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnbebauung im Außenbereich. Die Gemeinde Odelzhausen möchte diese Wohnbau-Absichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

In dem Bereich ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten.

Durch die Begrenzung des Vorhabens auf die blaue Umgrenzungslinie im Lageplan ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Die vorliegende Satzung schafft die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohngebäudes. Ziel der Satzung ist eine maßvolle, flächenmäßig geringe bauliche Entwicklung am westlichen bebauten Rand von Todtenried.

3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der seit dem 24.10.2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odelzhausen stellt den Geltungsbereich als „Grünfläche (öffentlich, privat)“ mit der Zweckbestimmung Golfplatz dar. Überlagert wird die Darstellung insbesondere an den Randbereichen der bestehenden Bebauung von der Darstellung „Gehölzflächen, Einzelgehölze“. Nordwestlich und südlich des Geltungsbereichs sind zwei Stillgewässer dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen somit nicht explizit einer Wohnbebauung.

4 LAGE UND BESTAND

Der räumliche Geltungsbereich liegt südlich des Hauptortes Odelzhausen zwischen den beiden Ortsteilen Dietenhausen und Lukka sowie südwestlich der Autobahn A 8. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha.

Der Geltungsbereich gehört zum Gelände des Golfclubs „München West“ und ist im Süden, Westen und Osten von einem Golfplatz umgeben, nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein größerer Parkplatz für die Golfspieler. Die Fläche nördlich an den Parkplatz angrenzend wird ackerbaulich genutzt.

Die Gebäude im Geltungsbereich gehören nördlich und östlich des Feldweges mit den Fl.-Nrn. 864 und 989 zum Golfclub und werden als Clubhaus mit Gastronomie und Wohnen und Lagergebäude genutzt, bzw. dienen der weiteren Infrastruktur des Golfclubs.

Das Gebäude südlich des Flurweges mit der Fl.-Nr. 595 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 858 dient dem Wohnen (mit Garage), das kleine Gebäude nördlich des Feldweges als „Abschlaghütte“ für Golfspieler.

Die die Gebäude umgebenden Flächen werden entweder als Gartengrundstücke (Fl.-Nrn. 858, 865), als Hoffläche (856), als Teil des Golfplatzes (594) oder als Umfeld des Clubhauses mit Außengastronomie genutzt.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung soll der Bestand an drei Gebäuden mit Wohnnutzung auf vier dem Wohnen dienende Gebäude erweitert werden. Die bestehenden Wohngebäude sind keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet und somit ist der Bereich nicht landwirtschaftlich geprägt. Da die vorhandene Bebauung überwiegend der Golf-Nutzung mit Gastronomie und Wohnen dient, kann also noch von einem „bebauten Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ ausgegangen werden.

5 GEPLANTES VORHABEN

Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen.

Zudem soll eine auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Ergänzung der vorhandenen Wohn- und Nutzbauten zugelassen werden.

Als räumlicher Abschluss der vorhandenen Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden nach Westen, östlich der bestehenden Erschließung ist geplant, ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Durch die Beschränkung der erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf die im Satzungsumfang blau umgrenzte Grundstücksfläche wird gleichzeitig eine unerwünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Innerhalb der als „Fläche für die Zulässigkeit von Wohngebäuden“ gekennzeichneten Grundstücksfläche ist die maßvolle Erweiterung der Besiedlung mit einem Einfamilienhaus möglich. Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird damit verhindert.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen wird. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebäudemit max. 150 m² Grundfläche) und zur Dachform getroffen worden.

Zudem sind lediglich zweigeschossige Gebäudetypen (II + D) zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Höhe der benachbarten Gebäude aufgenommen wird und sich das Gebäude in den Gesamtzusammenhang einfügt.

Insgesamt dienen die Festsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6 ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich ist durch die Erschließungswege zum Golfplatz, von Odelzhausen aus über die Todtenrieder Straße und von Lukka aus über den asphaltierten Weg von der Kreuzstraße (Kreisstraße DAH 6) abzweigend nach Westen, an überörtliche Verkehrsachsen und den Hauptort Odelzhausen (Staatsstraße St 2052) angebunden und ist damit ausreichend verkehrlich erschlossen.

7 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind weder FFH-Gebiete noch nationale Schutzgebiete vorhanden. Demgemäß bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Es befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotop im Geltungsbereich oder in seinem näheren Umfeld.

Durch das mit dieser Außenbereichssatzung zulässige Wohnbauvorhaben kann die Fällung von vermutlich zwei bis drei Obstbäumen und ggf. einer Fichte verbunden sein. Diese könnten heckenbrütenden Vögeln als Nisthabitat dienen. Die Festsetzung in § 4 Abs. 1 (Festlegung von Zeiten zur Baumfällung) dient jedoch dazu, Baumfällungen während des Brutzeitraums von Singvögeln zu verhindern. Somit ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Ggf. auftretende, durch das geplante Wohnbauvorhaben begründete Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am westlichen und nordwestlichen Siedlungsrand sind ebenfalls nicht zu erwarten, da hier bereits eine dichte Eingrünung besteht, die erhalten bleibt. Im Rahmen der Bauausführung ist der zu erhaltene Baumbestand mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen (Abstand vom Stamm: Kronentraufe zzgl. 1,50 m). In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen.

Zur Kompensation des möglichen Baumverlusts wird empfohlen, in gleicher Anzahl der gefälltten Bäume Obstbäume (regionaltypische Sorten) südlich des Bauvorhabens zu pflanzen.

8 DENKMALSCHUTZ

Es befinden sich weder im Planungsumgriff noch im näheren Umfeld denkmalgeschützte Bauwerke oder Bodendenkmäler¹ und somit besteht vermutlich keine Betroffenheit von denkmalgeschützten Kulturgütern.

Gemäß Art. 8.1 DSchG sind aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9 SONSTIGE BELANGE

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist mit dem Auftreten von Immissionen (Geruch und Staub) durch die Bewirtschaftung der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Im Norden an den Planungsumgriff angrenzend befindet sich ein Parkplatz. Hier sind Lärmimmissionen durch parkende Autos zu erwarten. Diese treten jedoch nicht vor 7 Uhr morgens und nicht in den Nachtstunden auf.

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Datenabfrage vom 21.08.2017

Der westliche Geltungsbereich ist im Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibler Bereich dargestellt.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Dies ist bei der baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

Odelzhausen, den 06.12.2018



Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



Siegel

GEMEINDE ODELZHAUSEN

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Todtenried, Lageplan



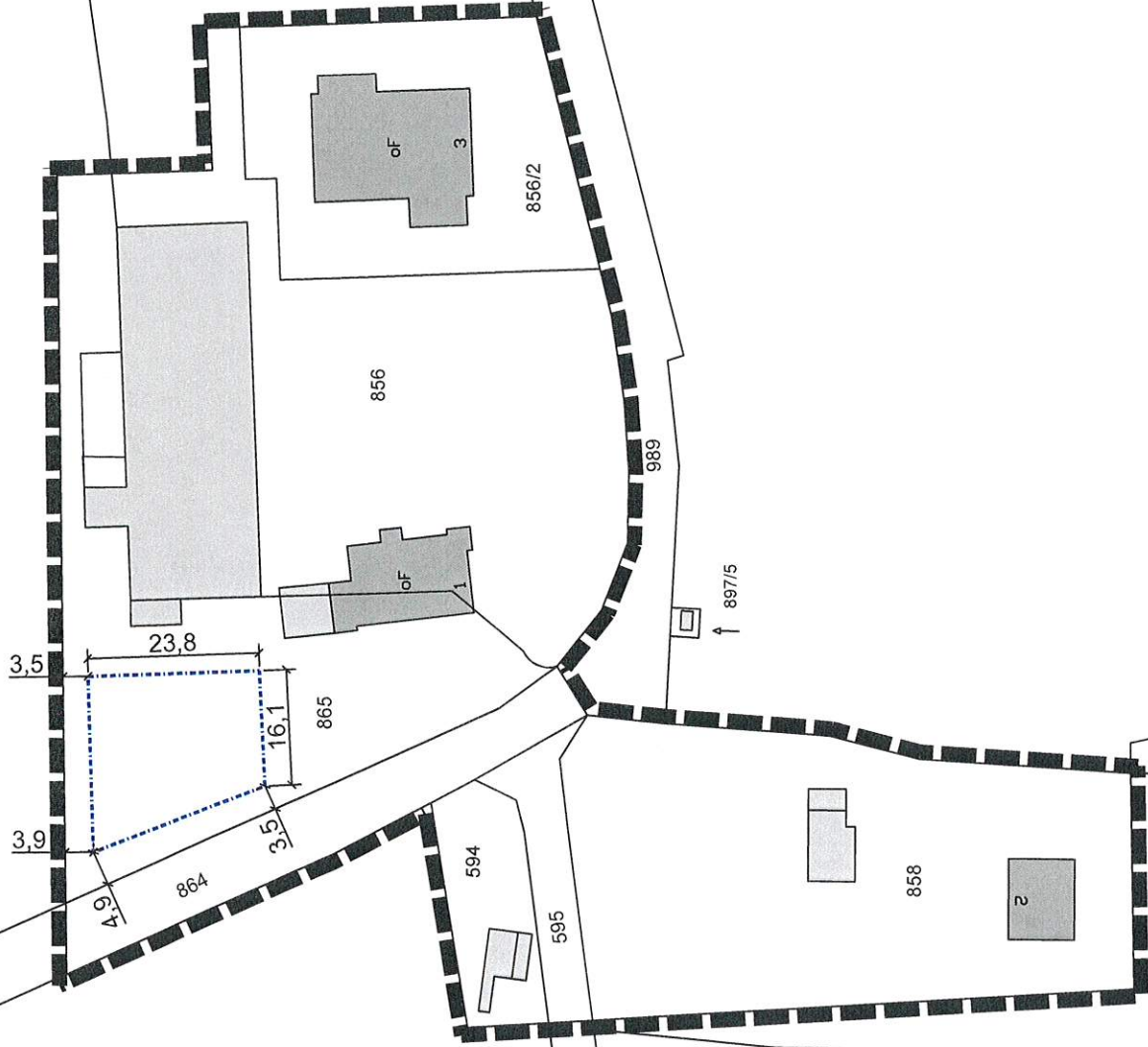
Legende



Geltungsbereich



Fläche für die Zulässigkeit von Wohngebäuden



Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bürgergemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Bearbeitung: Ilka Siebeneicher

M 1:1.000

Datum: 24.07.2018