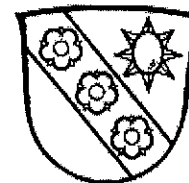


Gemeinde Odelzhausen



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
04.12.2018**

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14	
Vorsitzender	Markus Trinkl	
Schriftführerin	Karin Birzele	
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
Beginn der Sitzung	19:30 Uhr	
Ende der Sitzung	20:39 Uhr	
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend.	
	Markus Trinkl Johann Heitmair Wolfgang Steininger Lorenz Bradl Martin Brunetti Andreas Harner Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Michael Kiemer Ursula Kohn Klaus Rößle Werner Trinkl Dr. Willibald Wegele Johanna Winkler Dr. Roderich Zauscher Edgar Hiller	
Ortssprecher		
Es fehlen entschuldigt		
	Brandhofer jun., Paul	krank
	Dr. Inderst, Brigitte	beruflich
Ortssprecher	Wohlmuth, Robert	Feuerwehr

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

1 Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

Beschluss:

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 13.11.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

2 Bürgerfrageviertelstunde

Sachverhalt:

Herr Michael Haas, Dietenhausen erkundigt sich, ob beim Tagesordnungspunkt 8 der heutigen Sitzung die Brücke Dietenhausen auch Thema ist.
Bürgermeister Markus Trinkl erläutert, dass dies nicht der Fall sei.

3 Informationen

Sachverhalt:

Bürgermeister Markus Trinkl informiert den Gemeinderat wie folgt:

Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

Ausbau Fichtenweg in Sixtnitgern – Auftragsvergabe Ingenieurleistungen

Im Zuge der Erschließung bzw. Ausbau des Fichtenweges sind weitere Planungsarbeiten bzw. Ingenieurleistungen für die Straßenplanung, die Entwässerung und die Anpassung an die bestehenden Grundstückszufahrten erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt, die Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen an das Ing.-Büro Mayr, Aichach zu vergeben.

Ferienbetreuung 2019

Die Gemeinde bietet durch qualifizierte Betreuer in der Schule ein abwechslungsreiches Ferienprogramm an, welches vor allem an berufstätige Väter und Mütter gerichtet ist.

Vom Gemeinderat wurden folgende Termine für die Ferienbetreuung 2019 beschlossen:

Faschingsferien	04.03. – 08.03.2019
Osterferien	15.04. – 18.04.2019
Pfingstferien	17.06. – 21.06.2019
Sommerferien	29.07. – 16.08.2019

4 Bauantrag zum Neubau einer Speditionsanlage mit Bürogebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 941, Gemarkung Odelzhausen, Oskar-von-Miller-Straße 16

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben sind die Vorgaben des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ maßgeblich.

Beantragt ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit den Maßen 18,50 x 28 m und 20 x 40 m. Die Speditionshalle wird mit 195 x 46 m geplant. Entlang dieser ca. 195 m entstehen 50 Lkw-Lade-Tore.

Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erforderlich, dass die Verkehrsflächen auf der Nord-, Ost- und Südseite teilweise außerhalb des Bauraumes liegen.

Die nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung für dieses Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Bauantrag in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen. Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

5 Bauantrag zum Neubau eines Getränkemarktes und 2 Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10, Gemarkung Odelzhausen, Marktstraße 8

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen „Ortsmitte“.

Das derzeit bestehende Anwesen soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Eigentümer des Grundstückes plant den Neubau eines Gebäudes mit den Außenmaßen 32,53 x 16,60 m und 15,53 x 3,66 m.

Im Erdgeschoss des Neubaus soll der jetzt auch schon im Altgebäude vorhandene Getränkemarkt weiterbetrieben werden. Im Obergeschoss des Gebäudes sollen 2 großzügige Wohnungen mit umlaufender Dachterrasse errichtet werden.

Die Stellplätze werden grundsätzlich nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung bzw. der Ortskernsanierung errichtet. Allerdings wird für 2 Stellplätze eine Abweichung dahingehend beantragt, dass hier eine Doppelbelegungs-Regelung zugelassen wird, d.h. es werden 2 Stellplätze weniger als vorgeschrieben errichtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauantrag grundsätzlich zu. An der Nordostecke des Grundstückes soll ein weiterer Stellplatz realisiert werden. Zudem soll durch Verschiebung des Einkaufswagen-Standortes versucht werden, einen weiteren Stellplatz zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 1 NEIN Stimme

6 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa-Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ der Gemeinde Odelzhausen

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB

Sachverhalt:

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB hat in der Zeit vom 25.10.2018 bis 27.11.2018 stattgefunden.

Am Verfahren wurden beteiligt:

- Landratsamt Dachau
- Landratsamt Dachau SG 30 Brandschutzdienststelle
- Staatliches Bauamt Freising
- Autobahndirektion Südbayern
- die von der Teilung der Grundstücke betroffenen Käufer im Einheimischenmodell

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern

Von einem Eigentümer eines Grundstücks im Baugebiet Höfa Nord ging eine Stellungnahme ein

Von Bürgern ging keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 07.11.2018

Sachverhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind uns sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

In die Präambel sollte nach § 13 a BauGB mit aufgenommen werden. Weiter empfehlen wir, eine Anmerkung zur Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB aufzunehmen.

Beschluss:

Den Anregungen wird stattgegeben; die Planunterlagen werden redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 26.10.2018

Sachverhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind uns sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Zur Planzeichnung:

Zwischenzeitlich wurde das Überplanungsgebiet durch das ADBV Dachau parzelliert mit der Folge, dass sich im Überplanungsbereich teilweise die Flurstücksnummern geändert haben (siehe Abb. 1 auf Seite 2 aus dem Rauminformationssystem Dachau). Wir bitten die bisherige Planungsgrundkarte gegen die aktuelle Katasterkarte auszutauschen.

Zu den Festsetzungen:

Punkt 2.3)

Mit der Parzellierung durch das ADBV Dachau wurden auch für sämtliche Bauparzellen offizielle Hausnummern vergeben. Im Überplanungsbereich der 1. Änderung gibt es nun offiziell die Hausnummer 1 a (=Flurstück 264/57). In der Planzeichnung und Festsetzung wird jedoch mit Hausnummer 1 a auf Flurstück 264/25 verwiesen. Für ähnliche Verwirrungen sorgen die Angaben Hausnummer 48 und 49.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir die Zuordnung der OK FFB EG nicht über die Angabe einer Haus-Nummer, sondern über die Flurstücksnummer zu definieren.

Zur Begründung:

Punkt 1 und 2)

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir die Baugrundstücke nicht anhand von Hausnummern, sondern über die jeweiligen Flurstücksnummern zu definieren.

Beschluss:

Den Anregungen wird stattgegeben; die Planunterlagen werden redaktionell korrigiert.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.11.2018

Sachverhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind uns sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

1. Zu Ziffer 2, Begründung der Änderung, Punkt 3, Seite 6 (Zusammenfassung der Planzeichen zur GRZ-Heranziehung): Die Aussage in diesem Abschnitt kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise wird bezweifelt.

2. Durch die Reduzierung der Ortsrandeingrünung (Ziffer 9.2.3, textliche Festsetzung, Ursprungsplan) und der Verschiebung der Baugrenze an die Ortsrandeingrünung im Nordwesten des Plangebietes sowie der Erhöhung der versiegelten Flächen entsteht ein naturschutzfachliches Defizit. Eine fachlich nachvollziehbare Abwägung hierzu ist in der Begründung nicht ersichtlich. Das Defizit sollte durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeglichen werden.

Rechtsgrundlage

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grenzen der Abwägung

§1 Abs. 7 BauGB

Beschluss:

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.
2. Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 14.11.2018

Sachverhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind uns sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

zu 1) OK FFB EG:

Die vorgelegte Änderung bezieht sich unter anderem auf die Festlegung des Bezugspunkts zur Festlegung der Höhe baulicher Anlagen, der jetzt bis zu 1,6 m höher liegen darf (Gebäude 49) als in der Urfassung. Das kann, da es sich direkt auf die zulässige Gebäudehöhe auswirkt, Einfluss auf die am Gebäude auftreffenden Lärmpegel haben. Daher bitten wir um eine Ergänzung des Lärmgutachtens für die betroffenen Häuser, in dem die jetzt max. zulässigen Gebäudehöhen mit einberechnet werden. Zur Berechnung sind die Verkehrszahlen der Zählung aus 2015 heranzuziehen. Die resultierenden Pegel sind mit den bisherigen zu vergleichen und bei Bedarf Änderungen an den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschlagen.

zu 2.) Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Fachliche Würdigung:

Es wurden auf Anregung des Landratsamtes die sich auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes (Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,6 m) ergebenden Lärmimmissionen an den von der 1. Änderung betroffenen Grundstücken im Plangebiet ermittelt und mit den bisher für diese Grundstücke festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz verglichen. Es wurden entsprechend der Anregung des Landratsamtes für die Berechnung die aktuellen Verkehrszahlen der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 für die Bundesautobahn A 8 und die Augsburgener Straße herangezogen. Es wurde zusätzlich ein Zuschlag von 20% auf die Verkehrszahlen für die Zunahme im Jahr 2030 angesetzt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Eingangsgrößen hat sich folgendes ergeben:

Haus Nr. 6

Das Grundstück befindet sich im Baufenster BF 02 des Bebauungsplanes „Höfa Nord“.

Bisher wurden dort die folgenden Festsetzungen getroffen:

Nordfassade Lärmpegelbereich III Fenster nicht zum Lüften geeignet

Ostfassade Lärmpegelbereich II Fenster nicht zum Lüften geeignet

Südfassade Lärmpegelbereich I Fenster zum Lüften geeignet

Westfassade Lärmpegelbereich II Fenster nicht zum Lüften geeignet

Es ergeben sich bis auf die Südfassade keine relevanten Änderungen an den Berechnungsergebnissen.

An der Südfassade ergibt sich ein Lärmpegelbereich von II anstelle von bisher I. Die Fenster sind weiterhin zum Lüften geeignet. Die Änderung ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet als nicht relevant zu betrachten, da mit einer Bauweise entsprechend der bauaufsichtlich vorgeschriebenen Energieeinsparungsverordnung die baulichen Anforderungen für den Lärmpegelbereich II bereits eingehalten bzw. teilweise übererfüllt werden.

Haus Nr. 48 und 49

Die Grundstücke befinden sich im Baufenster BF 05 des Bebauungsplanes „Höfa Nord“.

Bisher wurden dort die folgenden Festsetzungen getroffen:

Nordfassade Lärmpegelbereich III Fenster nicht zum Lüften geeignet

Ostfassade Lärmpegelbereich II Fenster nicht zum Lüften geeignet

Südfassade Lärmpegelbereich III Fenster zum Lüften geeignet

Westfassade Lärmpegelbereich IV Fenster nicht zum Lüften geeignet

Es ergeben sich keine relevanten Änderungen an den Berechnungsergebnissen.

Haus Nr. 1a, 1b und 2

Die Grundstücke befinden sich im Baufenster BF 07 des Bebauungsplanes „Höfa Nord“.

Bisher wurden dort die folgenden Festsetzungen getroffen:

Nordfassade Lärmpegelbereich III Fenster nicht zum Lüften geeignet

Ostfassade Lärmpegelbereich II Fenster nicht zum Lüften geeignet

Südfassade Lärmpegelbereich III Fenster zum Lüften geeignet

Westfassade Lärmpegelbereich IV Fenster nicht zum Lüften geeignet

Es ergeben sich keine relevanten Änderungen an den Berechnungsergebnissen.

Beschluss:

zu 1.) Keine Änderung am Bebauungsplan erforderlich.

zu 2.) Es findet eine redaktionelle Aufnahme des Hinweises statt.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 05.11.2018**Sachverhalt:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung**Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten werden. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.6 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 16.11.2018

Sachverhalt:

Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden. Unter anderem behalten unsere Stellungnahmen vom 08.01.2018, 01.03.2017, 14.12.2016 und 30.11.2015 sowie die reduzierte Anbauverbotszone für die Flur-Nr. 260 und 242 gem. unserer E-Mail vom 26.01.2018 ihre Gültigkeit.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2051 von Abschnitt 360, Station 3,100 bis Abschnitt 360, Station 3,260 ein.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Diese gilt i. d. Regel auch im Bereich des Kreisverkehrs vom äußeren Rand der Kreisfahrbahn gemessen.

Gemäß unserer E-Mail vom 26.01.2018 wird einer Reduzierung der Anbauverbotszone für Flur-Nr. 260 und 242 zugestimmt (vgl. Anhang E-Mail). Entlang der restlichen Kreisbahnteile ist die Anbauverbotszone von 15 m zu beachten. Entlang des Kreisverkehrsastes der St2051 beträgt die Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand.

Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen und zu bemaßen.

Für die **Bepflanzung** wird ebenso eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand bzw. äußeren Rand des Kreisverkehrs, erteilt. Jedoch müssen insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs die Mindestabstände gemäß RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen, Ausgabe 2009) eingehalten werden. So ist beispielsweise bei ebenen Gelände ein **Abstand von mindestens 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße** erforderlich, damit nach RPS keine Schutzeinrichtung nötig wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die St 2051 bei Abschnitt 360, Station 3,200, über den im Plan dargestellten neuen Kreisverkehr (Durchmesser: 40 m), besteht Einverständnis. Über den Anschluss des Plangebietes ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen. Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen. Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Der Kreisverkehr und die Neuanbindung bei Abschnitt 360, Station 3,200 der St 2051 müssen noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und die Anbindung auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune **die wasserrechtliche Genehmigung** der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 25 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Im Bereich des bestehenden Anschlusses über den Kräuterweg bei Abschnitt 360, Station 3,485 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit weiterhin ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und auch künftig freizuhalten (Art 26 BayStrWG i.V.m. Art 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST 06).

Die erforderlichen Sichtflächen gem. RAL (Annäherungssicht beim Einfahren in den Kreisverkehr s. Bild 1) sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Beleuchtung des Kreisverkehrs

Die erforderliche Beleuchtung des Kreisverkehrs darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2051 nicht beeinträchtigen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Abwägungsvorschlag des Planers:

- [1] Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wurde weder die Bauverbots- noch die Baubeschränkungszone verändert. Diese entsprechen nach wie vor dem Planungsstand vom 14.03.2017, dem das Staatlichen Bauamt mit Schreiben vom 26.01.2018 zugestimmt hat; d.h. reduzierte Anbauverbotszone im Bereich der ehemaligen Flst.-Nrn. 260 und 242 und im Bereich des restlichen Kreisverkehrs sowie reguläre Anbauverbotszone im weiteren Straßenverlaufs der St2051. In der Planzeichnung erfolgt noch eine Bemaßung der Bauverbotszone.
- [2] Die mit Planzeichen festgesetzte Bepflanzung im Bereich der St 2051 wurden alle so dargestellt, dass sie einen Mindestabstand von 7,5 m zum Kreisverkehr aufweisen, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird auf die Satzung Pkt. E 18 „Bauverbotszone“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen, in dem die Hinweise zur Bauverbotszone enthalten sind.

Die übrigen Hinweise werden wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 06.02.2018 behandelt, zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt; in der Planzeichnung erfolgt eine Bemaßung zwischen dem äußeren Fahrbahnrand der St 2051 und der Bauverbotszone.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.7 Grundstückseigentümer Grundstück Flst.-Nr. 264/27 Gemarkung Höfa, Schreiben vom 18.11.2018

Sachverhalt:

Vielen Dank für die Übersendung des geänderten Bebauungsplanes. Aufgrund der geplanten Änderungen im Bereich meines Grundstücks Flst.-Nr. 264/27 habe ich folgende Einwände:

1. Wie in der Änderung des Bebauungsplanes beschrieben, soll die Höhenlage der künftigen Bebauung bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 264/25 und 264/58 aufgrund der Zweiteilung geändert werden. Bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 264/25, 264/27 und 264/58 wird vom nahezu gleichen Bezugspunkt auf der künftigen Mörgelackerstraße für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ausgegangen.

Um eine Stützmauer zwischen den Grundstücken Flst.-Nrn. 264/25 und 264/59 und meinem Grundstück Flst.-Nr. 264/27 zu vermeiden, bitte ich darum, die Höhenlage bei meinem Grundstück Flst.-Nr. 264/27 ebenso wie beim Nachbargrundstück Flst.-Nr. 264/25 auf maximal + 1,0 m zu erhöhen.

2. In der Nordwestlichen Ecke von dem Grundstück Flst.-Nr. 264/27 ist zum Nachbargrundstück Flst.-Nr. 264/25 eine Stelle für eine mögliche Garage vorgesehen. Ich bitte darum, dass auf der Innenseite in der Verlängerung der auf meinem Grundstück liegenden Baugrenze noch mindestens 6,00 m als Maß für eine mögliche Garage verbleiben (siehe beigefügte Skizze).

Fachliche Würdigung und Abwägung:

zu 1.) Die Höhenbezugspunkte für die OK FFB EG auf den Flst.-Nrn. 264/25 (+ 1,0 m) und 264/58 (+1,5 m) beziehen sich nicht auf die Mörgelackerstraße, sondern auf die geplante private Stichstraße (Flst.-Nr. 264/59), da diese beiden Grundstücke der Stichstraße zugeordnet sind. Das Grundstück Flst.-Nr. 264/27 ist hingegen der Mörgelackerstraße zugeordnet, sodass sich hier der Höhenbezugspunkt für die OK EG FFB (+ 0,4 m) auf die Mörgelackerstraße bezieht. Die geplante Stichstraße wird voraussichtlich tiefer zu liegen kommen als die Mörgelackerstraße, da diese mit dem Gelände fallen muss, um auch die nordwestliche Flst.-Nr. 264/25 erschließen zu können. Somit wird kein zu großer Geländeunterschied zwischen den drei Grundstücken erwartet. Sofern ein Stützmauer erforderliche werden sollte, ist diese von den Eigentümern der privaten Stichstraße zu realisieren.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen zur Erschließung der Grundstücke bis an die Straßenoberkante Fahrbahndecke der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße zulässig; d.h., wenn im nordwestlichen Bereich der Flst.-Nr. 264/27 die Garage geplant ist, kann die Zuwegung zu dieser Garage auf der Höhe der geplanten Stichstraße erfolgen, sodass hier kein Sockelbau erforderlich wird.

zu 2.) Der Bauraum in der nordwestlichen Ecke der Flst.-Nr. 264/59 hat an der schmalsten Stelle ein Maß von 6,11 m; damit ist eine Grenzgarage mit einer Tiefe von 6 m und einer Breite von 3 m realisierbar. Auch die Realisierung einer Doppelgarage wäre möglich. Der Anregung kann nachgekommen werden. Bereits in der Gemeinderatssitzung am 23.02.2016 wurde beschlossen, dass im gesamten Umgriff des Bebauungsplangebietes Garagen und Carports ausschließlich zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (auch öffentlich gewidmet Straßenverkehrsflächen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind. Zu den Grundstücksseiten (d.h. zu den übrigen Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg), den öffentlichen Grünflächen und den Nachbargrundstücken) sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Beschluss wurde damals nicht vollständig eingearbeitet.

Beschluss:

Zu 1.) Der Anregung wird nicht stattgegeben; die Planunterlagen bleiben unverändert.

Zu 2.) Der Anregung wird nachgekommen. Der Bebauungsplan wird (bezogen auf den gesamten Umgriff) textlich angepasst.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

6.1.8 Stellungnahme der Verwaltung vom 27.11.2018

Sachverhalt:

1. Ergänzung zur Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden:
Präzisierung der Festsetzung Pkt. 4.2 bzgl. der Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden des WA 1 und WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ in der Fassung von 14.03.2017 (zuletzt geändert am 06.02.2018).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

D.h.: Bei Realisierung eines Doppelhauses auf einem bspw. 600 m² großen Grundstück im WA 1 können durch Realteilung dieses Grundstückes (auf 2 x 300 m²) insgesamt bis zu 4 Wohnungen je Doppelhaus (max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte) realisiert werden.

Auf zwei Grundstücken (vor Teilung) sind somit bei Realisierung von zwei Doppelhäusern bis zu 8 Wohnungen zulässig.

Bei einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken zu einem Grundstück (z.B. 2 x 600 m² = 1.200 m²) wäre diese Anzahl an Wohnungen nicht zulässig, da keine Realteilung bestehen würde. D.h., dass auf dem 1.200 m² großen Grundstück maximal nur 2 Wohnungen je Gebäude zulässig wären, da ohne Realteilung ein Doppelhaus als Einzelhaus betrachtet wird.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollte aber auch bei einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken dieselbe Zulässigkeit bestehen, die bereits bei zwei einzelnen Grundstücken gegeben ist.

D.h., dass wenn ein Bauherr zwei Grundstücke zusammenlegen möchte und darauf ein Einzelhaus mit insg. bis zu 8 Wohnungen zu realisieren beabsichtigt, sollte dies auch möglich sein. Zumal dieser Sachverhalt gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild aufweist, zumindest nicht, wenn man die Zulässigkeit für Einzelhäuser nur auf das WA 2 beschränkt.

Aus den o.g. Gründen erfolgt folgende Präzisierung / Änderung der rechtskräftigen Festsetzung Pkt. 4.2 („Im WA 1 und WA 2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.“), die für den gesamten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt:

4.2 Im WA 1 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; damit sind pro Doppelhaushälfte (DHH) max. 2 Wohnungen zulässig.

Im WA 2 sind bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, damit sind pro Doppelhaushälfte (DHH) max. 2 Wohnungen zulässig. IM WA 2 sind bei Einzelhäusern auf Grundstücken mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² max. 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

- Die durch die Teilung des Grundstücks Flst.-Nr. 264/25 Gemarkung Höfa erforderliche „Straßenverkehrsfläche privat“ ist öffentlich zu widmen, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind, ebenso wie gegenseitige Geh- und Fahrtrechte, mit Dienstbarkeiten zu sichern. In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass „die Mülltonnen zur Entleerung an die Erschließungsstraße zu bringen sind“.

Beschluss:

Zu 1.:

Der Stellungnahme wird nachgekommen, die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Zu 2.:

Die Vereinbarungen bzw. Dienstbarkeiten sind von der Verwaltung umzusetzen. Bereits auf Seite 6 der Unterlagen ist ein Hinweis zur den Mülltonnen vorhanden. Eine weitere Präzisierung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 JA Stimmen
0 NEIN

6.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die heutigen beschlossenen Änderungen sind vom beauftragten Planungsbüro einzuarbeiten. Fassungsdatum wird das Datum der heutigen Gemeinderatssitzung. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa-Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ der Gemeinde Odelzhausen und beschließt diesen gem. § 10 BauGB als Satzung. Die Verwaltung der Gemeinde Odelzhausen wird beauftragt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höfa-Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gartenfeld Ackerland“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

7 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 86 (Tf.) Gemarkung Ebertshausen

7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 BauGB

Sachverhalt:

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 BauGB hat in der Zeit vom 18.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden.

Am Verfahren wurden beteiligt:

- Landratsamt Dachau
- der Wasserversorger
- der Grundstückseigentümer
- die Eigentümer der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- der Grundstückseigentümer
- die Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks

Von Bürgern ging keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 25.10.2018

Sachverhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzung der Grundfläche sollte überprüft werden. Aufgrund der zeichnerischen Darstellungen wird bezweifelt, dass sie ausreichend bemessen ist. Ggf. ist die Plandarstellung zu korrigieren, wenn die Festsetzung bestehen bleiben soll.

Fachliche Würdigung und Abwägung:

Die festgesetzte Grundfläche von 200 m² für die Summe aller baulicher Anlagen (wovon 140 m² für die Hauptgebäude und 60 m² für die Nebengebäude beansprucht werden können), die bereits in der rechtskräftigen Ortsabrundung festgesetzt war, soll mit der 1. Änderung erhalten bleiben. Die Gebäudedarstellung in der Planzeichnung wird ebenfalls aufrechterhalten, da diese lediglich nachrichtlich dargestellt ist. Der Eigentümer hat die Möglichkeit seine Nebengebäude entweder innerhalb der Baugrenze oder innerhalb der Umgrenzung von Garagen zu errichten. Die maximal zulässige Grundfläche muss dabei aber berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.2 Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Wenigmünchen, Schreiben vom 12.11.2018

Sachverhalt:

Das Grundstück mit der Flurnummer 86/1 in Ebertshausen ist bereits mit einem Grundstücksanschluss versehen (trockene Leitung 2 m).

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.3 Private Stellungnahme (östlicher Grundstückseigentümer), Schreiben vom 13.11.2018

Sachverhalt:

Private Stellungnahme, Schreiben vom 13.11.2018

Nach Prüfung der mit Ihrem oben genannten Schreiben überlassenen Unterlagen möchte ich als Eigentümerin des östlichen Nachbargrundstücks Bedenken gegen die Planungen vorbringen:

1. Die Planung sieht eine zulässige maximale Firsthöhe von 9,75 m vor. Der Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit meinem Grundstück beträgt jedoch lediglich 6,0 m. Ich halte den Grenzabstand für zu gering bzw. die zulässige Firsthöhe für zu hoch bemessen, da insgesamt ein bedrängender Eindruck für mein Grundstück entsteht.

Insbesondere da sich das geplante Grundstück genau im Westen meines Grundstückes befindet, bedeutet eine Firsthöhe von 9,75 m bei der sehr geringen Abstandsfläche eine Beschattung meines Grundstückes – je nach Jahreszeit bereits in den frühen Nachmittagsstunden. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Terrasse meiner Immobilie von der Straße aus gesehen – hinter dem Haus befindet, sodass die neu geplante Bebauung exakt im Westen meiner Terrasse liegt und genau dieser Bereich beschattet wird.

Des Weiteren ist bei einer Firsthöhe von 9,75 m eine zweigeschossige Bebauung, also EG+I+DG nicht ausgeschlossen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor wie viele Vollgeschosse möglich sind. Die umliegende Bebauung besteht jeweils nur mit EG+DG und die erreichte Firsthöhe liegt weit unter der 9,75 m Grenze.

2. Offenbar bestand und besteht die Möglichkeit, die Planung auch auf einem näher an der Straße gelegenen Grundstücksteil zu verwirklichen. Mir vorliegenden Informationen zufolge soll dies vom Bauherrn jedoch abgelehnt worden sein, weil dies bedeuten würde, dass die auf seinem Grundstück befindlichen Leitungen verlegt werden müssten.

Für mich ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum mein Grundstück nun benachteiligt werden soll und ich mit den negativen Auswirkungen des Bauvorhabens des Bauherrn leben muss. Ich halte dies mit dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme für unvereinbar und bitte Sie, im Rahmen der Aufstellung der Planung und der von Ihnen auszuübenden Abwägung der nachbarlichen Interessen die jetzige Planung als unverhältnismäßig belastend für mich abzulehnen, bzw. dahingehend festzuschreiben, dass eine Bebauung nur EG+DG mit Reduzierung der Firsthöhe möglich ist.

3. Die Planzeichnung der mir überlassenen Unterlagen sieht eine Garage in unmittelbarem Anschluss an das Wohngebäude vor. Darüber hinaus sind an zwei weiteren Stellen potentiell zu errichtenden Garagen geplant, nämlich eine direkt neben der bereits eingezeichneten Garage und eine weitere – offenbar eine Doppelgarage – im vorderen Grundstücksteil. Die potentiell zulässigen Garagen stehen unmittelbar an bzw. auf der Grundstücksgrenze und sorgen so für einen weiteren bedrängenden Eindruck meines Grundstückes, zumal nicht ersichtlich ist, ob nur eine von den beiden potentiellen Möglichkeiten umgesetzt werden darf oder sogar beide, was letztlich zu einer Bebauung von rund 50 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze führen könnte.

Aus meiner Sicht ist es unnötig, die Garagen bis auf die Grenze zu bauen und insgesamt vier Garagen vorzusehen bzw. zuzulassen.

Von meiner Seite wurde ein Grenzabstand von der Grundstücksgrenze eingehalten – es ist nicht ersichtlich, warum dies nicht auch auf der anderen Seite gelten kann.

Insbesondere ist durch Garagenbauwerke unmittelbar an der Grundstücksgrenze auch eine negative Wirkung auf die Belichtung der auf dieser Gebäudeseite gelegenen Fenster meines Hauses zu erwarten.

Insgesamt muss ich davon ausgehen, dass durch die negativen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens in der jetzigen Ausführung mein Grundstück nicht nur unter der bedrängenden Wirkung der neu geplanten Gebäude zu leiden hätte und dadurch an Licht und Belichtung verlieren würde. Vielmehr würde die Umsetzung der jetzigen Planungen auch zur Folge haben, dass mein Grundstück massiv an Wert verliert. Wo vorher das Gefühl von einer großzügigen Einfamilienhausbebauung vorherrschte, entsteht nun ein Wohnblock mit den oben geschilderten negativen Auswirkungen auf meine Immobilie.

Ich bin vor diesem Hintergrund entsetzt über die jetzt vorgelegten Planungen und bitte dringend um Abänderung im Sinne meiner oben vorgebrachten Bedenken.

Sollten diese im weiteren Verfahrensverlauf keine Abhilfe finden, bitte ich um entsprechenden rechtsmittelfähigen Bescheid, um weitere Schritte gegen die Planungen in der jetzigen Form prüfen zu können.

Fachliche Würdigung und Abwägung:

zu 1. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die zulässige Firsthöhe des Gebäudes gegenüber der rechtskräftigen Ortsrandsatzung nicht verändert wurde (bereits in der rechtskräftigen Ortsrandsatzung war eine Firsthöhe von 9,75 festgesetzt). Auch wenn die Baugrenze näher an das benachbarte Grundstück herangerückt ist, hat dies gegenüber dem rechtskräftigen Ortsrandsatzung keine negativeren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück, da weiterhin der Mindestabstand gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden muss.

Es ist richtig, dass mit der zulässigen Firsthöhe tatsächlich eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, da weder die Geschossigkeit noch die Wandhöhe in der rechtskräftigen Ortsrandsatzung festgesetzt waren. Da aber mit der 1. Änderung lediglich auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden soll, ändert sich auch an der zulässigen Geschossigkeit gegenüber der bereits vorhandenen Rechtslage nichts.

zu 2. Die Verlegung der bestehenden Leitung ist nicht Gegenstand der Planung. Bereits in der rechtskräftigen Ortsrandsatzung war die Leitung vorhanden und die Planung so angeordnet, dass die Leitung erhalten bleiben konnte.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde auch die Möglichkeit zur Verlegung der Leitung diskutiert. Die Verlegung wäre aber allein auf dem Grundstück innerhalb der 1. Änderung technisch nicht umsetzbar, da die Leitung im Bestand bereits ein sehr geringes Gefälle aufweist, welches bei einer Verlegung (die zugleich eine Verlängerung der Leitung zur Folge hätte) auf nahezu 0% minimiert werden würde; damit wäre die Neue Leitung nicht funktionsfähig. Eine Verlegung der Leitung mit ausreichendem Gefälle hätte zur Folge, dass die bestehende Leitung auch auf dem östlichen Nachbargrundstück, wo sie unterhalb des Hauptgebäudes verläuft, verlegt werden müsste. Eine solche Verlegung steht nicht im Verhältnis zu der Planung auf dem Grundstück innerhalb der 1. Änderung neben der Zulässigkeit eines Einfamilienhauses auch ein Doppelhaus zuzulassen.

zu 3. Die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude wurden lediglich nachrichtlich dargestellt; d.h. diese Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Planung. Der Bauherr kann seine Garage/n entweder innerhalb der Baugrenze oder innerhalb der Umgrenzung für Garagen realisieren. Die maximal zulässige Grundfläche von insg. 200 m² (einschl. Hauptgebäude) muss dabei aber berücksichtigt werden, d.h. eine Überbauung von 50% des 585 m² großen Grundstückes ist nicht möglich ($585 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 34\%$). Bereits in der rechtskräftigen Ortsrandsatzung waren Grenzgaragen zulässig; Grenzgaragen sind auch gemäß Bayrischer Bauordnung grundsätzlich zulässig, da sie bis zu einer Länge von 9,0 m und Höhe von 3,0 m nicht abstandsflächenrelevant ist und kollidieren damit auch nicht mit nachbarschaftlichen Belangen (Belichtung etc.). Da mit der Änderung der Ortsrandsatzung die rechtlichen Vorgaben bzgl. der Abstandsflächen nicht verändert wurden, entsteht keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke; somit erfolgt auch keine Wertminderung der benachbarten Grundstücke. Zudem wird der Grundstückswert, unabhängig ob dieser sinkt oder steigt, nicht von dem Planvorhaben definiert. Das Grundstück des Anregers befindet sich im zusammenhängenden bebauten Bereich des Ortes; eine Gewährleistung und oder einen Rechtsanspruch auf angrenzende bestimmte Nutzungen gibt es nicht.

Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass an dieser Stelle kein „Wohnblock“ entstehen soll. Es wird lediglich die Möglichkeit zur Realisierung eines Doppelhauses zugelassen. Die zulässige Grundfläche wird, wie oben bereits erwähnt, nicht verändert; die maximal zulässige GR von 200 m² wird aufrechterhalten.

Alternative bzgl. der Umgrenzung von Garagen:

Die Umgrenzung für Garagen im Südosten des Baugrundstückes wird wieder herausgenommen, so dass an dieser Stelle die Möglichkeit entfällt eine Grenzgarage zu realisieren. Somit bleibt die Zulässigkeit bezüglich Grenzgaragen zum östlichen Nachbargrundstück unverändert.

Beschluss:

zu 1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen bleiben unverändert.

zu 2. Den Anregungen wird nicht stattgegeben; die Planunterlagen bleiben unverändert.

zu 3. Den Anregungen wird nicht stattgegeben; die Planunterlagen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

7.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die heutigen beschlossenen Änderungen sind vom beauftragen Planungsbüro einzuarbeiten. Fassungsdatum wird das Datum der heutigen Gemeinderatssitzung. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundung für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 86 (Tf.) Gemarkung Ebertshausen und beschließt diesen gem. § 10 BauGB als Satzung. Die Verwaltung der Gemeinde Odelzhausen wird beauftragt die 1. Änderung der Ortsabrundung für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 86 (Tf.) Gemarkung Ebertshausen gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN

8 Zustandsbericht Brückenbauwerke im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Im Gemeindegebiet Odelzhausen gibt es mehrere Brückenbauwerke über deren Bausubstanz nichts oder nur sehr wenig bekannt ist. Für die beiden Brückenbauwerke zwischen Sittenbach und Oberhandenzhofen über die Glonn wird nun ein Angebot für eine Hauptuntersuchung nach DIN 1076 eingeholt.

Es soll ein umfassender Untersuchungsbericht und ein Sanierungsvorschlag einschließlich Dringlichkeit erstellt werden. Danach können weitere Maßnahmen wie etwa eine Tonagebeschränkung oder die Sperrung der Brücke veranlasst werden.

Die beiden Brückenbauwerke Wagenhofen – Dietenhausen und Essenbach – Roßbach sind bereits im ländlichen Wegekonzept enthalten und werden neu hergestellt.

In einem weiteren Schritt sollen dann die übrigen Ingenieurbauwerke vertieft untersucht werden um die Bausubstanz umfassend beurteilen zu können.

Beschluss:

Nach ausführlicher Diskussion beschließt der Gemeinderat, die Brücke von Sittenbach kommend ab sofort für den Verkehr vollumfänglich zu sperren. Das Bauamt wird beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen vorbereitender Art für den Ersatzbau der Brücke einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: **15** JA Stimmen
 0 NEIN



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Karin Birzele
Schriftführerin