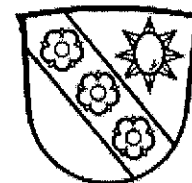


# Gemeinde Odelzhausen



## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 31.03.2020

### Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Odelzhausen, Dietenhauser Straße 17</b>	
<b>Vorsitzender</b>	<b>Markus Trinkl</b>	
<b>Schriftführerin</b>	<b>Karin Birzele</b>	
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	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.	
<b>Beginn der Sitzung</b>	<b>19:30 Uhr</b>	
<b>Ende der Sitzung</b>	<b>19:56 Uhr</b>	
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 12 anwesend.</b>	
	Markus Trinkl Johann Heitmair Lorenz Bradl Martin Brunetti Andreas Harner Dr. Brigitte Inderst Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Michael Kiemer Klaus Rößle Werner Trinkl Johanna Winkler Edgar Hiller Robert Wohlmuth	
<b>Ortssprecher</b>		
<b>Ortssprecher</b>		
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Steininger, Wolfgang Brandhofer jun., Paul Kohn, Ursula Dr. Wegele, Willibald Dr. Zauscher, Roderich	krank privat verhindert krank privat verhindert privat verhindert

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

Bürgermeister Trinkl begrüßt den Gemeinderat zur letzten Gemeinderatssitzung in diesem Gremium, die leider aufgrund des Corona-Virus in einer anderen Form stattfinden muss. Herr Trinkl bedankt sich in aller Form bei den ausscheidenden Gemeinderäten und fügt an, eine feierliche Verabschiedung zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

Aufgrund der aktuellen Sachlage wurden dem Gemeinderat im Vorfeld sämtliche Beschlussvorlagen zur Verfügung gestellt und um Mitteilung bei entsprechenden Fragen oder Änderungswünschen gebeten.

## 1 Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

### Beschluss:

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 10.03.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**        **12** JA Stimmen  
   **0** NEIN

## 2 Bürgerfrageviertelstunde

### Sachverhalt:

Zur Bürgerfrageviertelstunde weist Gemeinderätin Frau Elisabeth Kappes darauf hin, dass Einkäufe des täglichen Bedarfs, insbesondere für ältere Menschen und Personen mit Vorerkrankungen derzeit nicht nur von den örtlichen Feuerwehren, sondern auch von der Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden und bittet um Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage.

## 3 Informationen

### Sachverhalt:

**Bürgermeister Trinkl informiert über die Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:**

#### Antrag des Heimatvereins ad honorem Sittenbach e.V. auf weitere Kostenunterstützung zur Sanierung des Vereinshauses in Sittenbach

Der Gemeinderat stimmte der Kostenübernahme der Mehrkosten für eine spätere Nutzung durch den Buschen- und Madlverein Sittenbach zu.

#### Verkauf der gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet Ebertshausen "Nördlich der St.-Benedikt-Straße"

Vom Gemeinderat wurden folgende Einzelheiten beschlossen:

1. Die Zuteilungsfläche der Gemeinde soll in drei Bauparzellen aufgeteilt werden (500 qm für Einzelhaus, 2 x 366 qm für 2 Doppelhaushälften).
2. Der Kaufpreis beträgt 400,00 €/qm zzgl. Neben- und Erschließungskosten.
3. Es finden die Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Gemeinde Odelzhausen Anwendung.
4. Ehepartner müssen einen gemeinsamen Antrag stellen.

## Sanierung alte Apotheke Marktstr. 17 - Auftragsvergaben

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten      Zimmerei Mang, Egenburg
- Sanitärarbeiten                              Firma Schreyer, Markt Indersdorf
- Heizanlagen                                    Firma Stefan Kiemer, Wagenhofen

## **4    Bebauungsplan "Dietenhausen - Westlich der St.-Lantpert-Straße"**

### 4.1    Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

#### **Sachverhalt:**

Die Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.02.2020 bis 09.03.2020 stattgefunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Dachau
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Kanzlei RA Meidert & Kollegen, München
- die Eigentümer
- der nördliche (in den Umgriff mit einbezogene) Nachbar
- der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 569 Gemarkung Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Kanzlei RA Meidert & Kollegen, München

Von Bürgern ging eine Stellungnahme ein.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**      **12** JA Stimmen  
   **0** NEIN

### 4.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 04.03.2020

#### **Sachverhalt:**

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

#### Präambel:

Das Zitat zur GO sollte geprüft werden. Die letzte Änderung war im Dezember 2019.

#### Textliche Festsetzungen, Teil II:

im gelb markierten Bereich sollte geprüft werden, ob MD1 und MD2 richtig wiedergegeben sind.

**Beschluss:**

Den Anregungen wird stattgegeben; die Präambel sowie die Bezeichnung der MD's unter Teil II werden redaktionell angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**      **12** JA Stimmen  
   **0** NEIN

#### 4.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.03.2020

**Sachverhalt:**

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

Tierhaltung

Ein Ausschluss des Freistellungsverfahrens für die Baugenehmigungen für die Baufelder MD2 und MD3 wie von uns in der Stellungnahme vom 28.01.2020 vorgeschlagen, wurde in die Festsetzung nicht mitaufgenommen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass bei einer möglichen Wiederaufnahme der Tierhaltung auf Flst.-Nr. 576 nicht sichergestellt werden kann, dass keine unzulässigen Geruchsimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen auftreten.

Wir empfehlen daher weiterhin für das südliche Plangebiet keine Freistellungsverfahren durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren für die Baufelder MD2 und MD3 die Vorlage einer Verzichtserklärung des Eigentümers von Flst.-NR. 576 bezüglich der Tierhaltung.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit den Eigentümern des Grundstücks Flst.-Nr. 576 (Hofstelle) wurde ein Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dadurch ist sichergestellt, dass auf Flst.-Nr. 576 vermutlich keine Wiederaufnahme der Tierhaltung erfolgt und somit keine unzulässigen Geruchsimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Für den Fall, dass eine Tierhaltung tatsächlich erneut aufgenommen würde, wird von den Eigentümern verbindlich zugesichert, dass die entsprechenden Werte zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geschaffenen südlichen Wohnhäusern eingehalten werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umliegenden Immissionsorte (Wohnen) auftreten.

**Abstimmungsergebnis:**      **12** JA Stimmen  
   **0** NEIN

#### 4.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.03.2020

**Sachverhalt:**

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

Die textliche Festsetzung gemäß § 4 Abs. 2, Teil B stimmt nicht mit der Darstellung der Planzeichnung überein, weil die Lage der Garage und somit auch der Zufahrt nicht den Mindestabstand von 2 m zur gemäß Planzeichnung festgesetzten „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ einhält (siehe Gemeinderatsbeschluss Punkt 4.1.3, zu Ziffer 2 gemäß der Sitzung vom 11.02.2020). Planzeichnung und Festsetzung sollen in Übereinstimmung gebracht werden. Auf den Grundsatz der Normenklarheit wird verwiesen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird stattgegeben; die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 JA Stimmen  
0 NEIN

#### 4.1.4 Eigentümer Sankt-Lantpert-Straße 14, Schreiben vom 09.03.2020

**Sachverhalt:**

Eine Baum- und Strauchreihe (=grünes Band) trennt Landwirtschaft (Flst.-Nr. 576 und Flst.-Nr. 574) und Wohnen (Flst.-Nr. 576/1). Dies entsprach in etwa dem Artenschutz des Volksbegehrens (Lebensraum für Vögel und Insekten).

In der Gemeinderatsitzung vom 11.02.2020 wurde der Abstand des Wohnhauses auf Flst.-Nr. 571 zum Stallgebäude auf Flst.-Nr. 574 mit den Abständen zur Bebauung im Bebauungsplan verglichen. Das Wohnhaus auf Flst.-Nr. 571 gehört zur landwirtschaftlichen Hofstelle mit Viehhaltung und wurde vor dem Jahr 1960 errichtet. Es ersetzte das vorhandene Wohngebäude. Das Stallgebäude auf Flst.-Nr. 574 hat zum Wohnhaus auf Flst.-Nr. 571 eine geschlossene Fensterfront, alle Öffnungen des Stalls auf Flst.-Nr. 574 sind in Richtung des Bebauungsplanes.

Der Abstand ist durch die historische Dorfentwicklung gegeben und kann kaum noch, mit der nicht landwirtschaftlichen Nachverdichtung, verglichen werden. Mit MD2 und MD3 wird kein Wohnhaus einer landwirtschaftlichen Hofstelle ersetzt, sondern es soll zusätzliches Wohnen ermöglicht werden mit Nachteilen für die vorhandene Bebauung.

Im Genehmigungsbescheid von MD2 wird aus Rücksicht auf die Grunddienstbarkeit von Flst.-Nr. 574 hingewiesen und die Erschließung der Zufahrt von der St.-Lantpert-Straße festgelegt. Um die Auswirkungen auf den bestehenden Betrieb auf ein Minimum zu beschränken, könnte auch über eine Verringerung der Abstandflächen nachgedacht werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.02.2020 wurde auch der Bebauungsplan Ebertshausen mit Änderungen beschlossen. Hier wurden auch von einer Gemeinderätin die Nachteile (Beschattung) für den bereits bestehenden Bestand erwähnt. Die Abstimmung erfolgte mit mehreren Ablehnungen, obwohl hier nachbarschaftliches Einvernehmen vorliegen soll.

**Beschluss:**

Das hier neu entstehende Baurecht für ein Wohngebäude stellt keine Nachteile für die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle dar, da im Zuge des Bebauungsplanes ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Damit müssen die künftigen Bewohner des MD3 die landwirtschaftlichen Emissionen, die innerhalb eines Dorfgebietes rechtlich zulässig und auch üblich sind, hinnehmen. Angrenzend an die Flst.-Nr. 574 sind Wohngebäude vorhanden, die zur Hofstelle näher gelegen sind, als die im MD3 neu entstehende Bebauung. Bei einem Ausbau der Hofstelle auf Flst.-Nr. 574 stellt die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung die bauliche Beschränkung für die Betriebserweiterung dar; im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um das Wohnhaus auf Flst.-Nr. 571 (es ist irrelevant ob dieser Immissionsort in den 1960'er Jahren oder erst kürzlich errichtet wurde).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass neben dem Wohnhaus auf Flst.-Nr. 571 noch weitere Wohngebäude im räumlichen Umfeld zum Flst.-Nr. 574 vorhanden sind, die einen geringeren Abstand zur geplanten Betriebserweiterung aufweisen (Wohnhaus „An der Glonn1“ und Wohnhaus „St.-Lantpert-Straße 25“) als das MD3.

Die Gemeinde wählt bewusst die Anwendung der Abstandflächen gem. Art 6 BayBO und keine Verkürzung, um den Nachbarschutz ausreichend sichern zu können.

Der Hinweis auf den Genehmigungsbescheid zum MD2 zum Bebauungsplan in Ebertshausen erschließt sich der Gemeinde in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

**Abstimmungsergebnis:** 12 JA Stimmen  
0 NEIN

#### 4.1.5 Eigentümer Grundstück Flst.-Nr. 587 Gemarkung Odelzhausen, Schreiben vom 09.03.2020

##### **Sachverhalt:**

Aufgrund des Bebauungsplanes bzw. dessen Ausgleichsfläche auf Flst.-Nr. 591 angrenzend an Flst.-Nr. 590 sehen wir unseren landwirtschaftlich genutzten Grund mit der Flst.-Nr. 587 und der angrenzenden Pachtfläche in Richtung Baumschule durch die Bepflanzung (= der Ausgleichsfläche, Anmerkung Verwaltung) erheblich eingeschränkt durch Schattenwurf und Laubflug! Da auf dem Grundstück ein VNP Vertrag mit Schnitzeitpunkt 15.06. besteht ist eine erhebliche Einschränkung der Nutzung gegeben da das Schnittgut nur als Heu verwendet werden kann! Dies kann durch den Schattenwurf nur sehr schwer trocknen und wird durch das Laub verunreinigt, außerdem wird die Ackerfrucht ebenso beeinträchtigt.

##### **Beschluss:**

Im Zuge der Herstellung der Ausgleichsfläche findet auf einer Länge von knapp 19 m eine Überlappung zwischen der Baumpflanzung auf Flst.-Nr. 591 und dem Grundstück Flst.-Nr. 587 statt. Die zu pflanzenden Bäume werden nicht unmittelbar an der landwirtschaftlichen Fläche Flst.-Nr. 587 gepflanzt, sondern südlich des ca. 5,6 m breiten Anwandweges (Flst.-Nr. 590), sodass der Abstand zu Flst.-Nr. 587, die insgesamt ca. 2 Hektar groß ist, als marginal und damit hinnehmbar angesehen werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme eine Fortführung der bestehenden Gehölzstruktur auf Flst.-Nr. 591 und 585 (kartierte Biotope) darstellt und an dieser Stelle u.a. auch ein Artenschutz sinnvoll positioniert ist.

**Abstimmungsergebnis:** 12 JA Stimmen  
0 NEIN

#### 4.2 Satzungsbeschluss

##### **Beschluss:**

Die heute beschlossenen Änderungen sind vom beauftragten Planungsbüro einzuarbeiten. Fassungsdatum wird das Datum der heutigen Gemeinderatssitzung. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zum Bebauungsplanes "Dietenhausen – Westlich der St.-Lantpert-Straße" und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung der Gemeinde Odelzhausen wird beauftragt, den Bebauungsplan "Dietenhausen – Westlich der St.-Lantpert-Straße" gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 JA Stimmen  
0 NEIN

## 5 Erlass einer neuen / veränderten Sanierungssatzung im Bereich des Ortskerns

### Sachverhalt:

Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung mit neuer Sanierungsgebietsabgrenzung, neuer Sanierungssatzung und neuem Sanierungszielen und Sanierungsmaßnahmenkatalog.

Die Sanierungssatzung von 1993 mit vorangehender Vorbereitender Untersuchung von 1990 legte den Grundstein zur städtebaulichen Anpassung an den sich vollziehenden Wandel der Gemeinde Odelzhausen. Um langfristig die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, städtebauliche Missstände aufzudecken und zu beseitigen und das Gebiet in seiner Lage und Funktion zu stärken, wurde mit vorliegender Arbeit die vorhandene Vorbereitende Untersuchung evaluiert und fortgeschrieben.

Sie stellt die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme gem. § 136 BauGB dar. Als ersten Schritt bei der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung von 1990 erfolgte eine Bestandsaufnahme sowie der Abgleich der daraus resultierenden Ergebnisse mit dem Resultat der Vorbereitenden Untersuchung von 1990. Auf der Grundlage aller vorliegenden Informationen und Planungen wurden Ortsbesichtigungen und Erhebungen durchgeführt. Anschließend wurden die Erkenntnisse in Bezug auf die Lage im Raum, Eigentumsverhältnisse, Grünstrukturen, bauliche Dichte, Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtungen, Nutzungen im Erdgeschoss, Barrierefreiheit, Flächenpotenziale und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, auf den Verkehr und ÖPNV-Anschluss, Baulicher Zustand und Gestaltwert der Gebäude in Karten grafisch dargestellt.

Diese bilden die Grundlage für erste Bewertungen in Form von Themenkarten zu Stärken und Schwächen. Die Stärken und Schwächen wurden anschließend beurteilt und deren Analyse bildet die Basis für die Ableitung von Entwicklungszielen und Maßnahmen.

Die städtebaulichen Ziele sind auf Basis der Grundlagenanalyse entwickelt und sollen dazu dienen, die städtebaulichen Missstände zu beheben und das Gebiet in seiner Funktionalität zu stärken.

Bürgermeister Trinkl stellt klar, dass mit dem Beschluss ausschließlich die Sanierungssatzung und ihre Ziele definiert werden.

Keine einzige genannte Maßnahme wird heute beschlossen. Diese Maßnahmen muss künftig der neue Gemeinderat im Einzelfall beschließen.

### 1. Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“

Der Sachverhalt befindet sich in der Anlage Nr. 44: Fortschreibung Vorbereitende Untersuchung „Odelzhausen Mitte. Die Unterlagen wurden dem Gemeinderat bereits in öffentlicher Sitzung am 04.02.2020 durch eine Präsentation durch das Planungsbüro OPLA vorgestellt und zur Diskussion gestellt (Frischlust, Grünstruktur, Klimaziele, Nutzungen, regionale Luftströme etc.). Änderungswünsche wurden entsprechend eingearbeitet.

### 2. Fortschreibung der Satzung der Gemeinde Odelzhausen über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ (Der Entwurf hierzu befindet sich in Anlage 45).

### 3. Beschluss Sanierungsziele und Maßnahmen

Die Unterlagen wurden dem Gemeinderat bereits in einer Gemeinderatssitzung vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Änderungswünsche wurden entsprechend eingearbeitet.

## Beschluss:

1. Die Ergebnisse der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung werden gebilligt.
2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit an den Sanierungszielen und Maßnahmen gem. § 139 BauGB
  - Seitens der Behörden wurde ein Fachstellengespräch im Rathaus durchgeführt, die Beschlussvorlage liegt vor und ist zur Abstimmung zu bringen.
  - Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, dies wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen als Grundlage der Sanierungssatzung (Datei Maßnahmenkatalog).  
Diese Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen liegen als eine zusammenfassende Aufzählung vor und werden in ihrer Priorisierung und Gewichtung sowie deren Umsetzung vom Gemeinderat jeweils individuell festgelegt sowie ggf. ergänzt und fortgeschrieben.
4. Der Gemeinderat stimmt dem räumlich abgegrenzten neuen Sanierungsgebiet und der neuen Sanierungssatzung zu.

**Abstimmungsergebnis:**      **10** JA Stimmen  
   **2** NEIN Stimmen



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Karin Birzele  
Schriftführerin