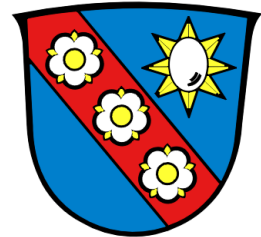


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

### „Essenbach Nord“

Gmkg. Taxa, Flurstücke Nr. 196, 196/2, 196/3, 196/4 und 300/1

## C) BEGRÜNDUNG

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 21.06.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 18035

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.v.m. § 13 BauGB.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
5.	Begründung der Änderung von Festsetzungen.....	5
6.	Ver- und Entsorgung .....	8
7.	Energie.....	8
8.	Flächenstatistik .....	9

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Essenbach Nord“ ist das gemeindliche Bestreben eine Bebauung der seit zwei Jahrzehnten unbebaut gebliebenen Grundstücke zu fördern.

Um das Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung i.S.d. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zu erreichen, möchte die Gemeinde das bestehende Baurecht, das den heutigen Anforderungen an modernes und auch energieeffizientes Bauen nicht gerecht wird und daher einer Bebauung der Grundstücke entgegensteht, in einer der Ortsrandlage angemessenen Weise flexibilisieren. Mit der Flexibilisierung sollen mehrerer Gestaltungsvarianten der Bebauung entsprechend den aktuellen Wohnbedürfnissen ermöglicht bei ähnlicher Versiegelungsdichte mehr Wohnraum bereitgestellt werden.

Die Ortsabrundungssatzung wird somit geändert und erweitert, um einerseits die derzeit strengen Anforderungen an die Baugestaltung flexibilisieren und andererseits eine städtebaulich geordnete und ortsbildverträgliche Bebauung gewährleisten zu können.

### 2. VERFAHREN GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

---

Die Gemeinde Odelzhausen möchte das schon bestehende Baurecht über die 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB anpassen. Die gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB definierten Voraussetzungen für die Änderung der Satzung sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Ortsrandsatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Es erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

---

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsrandsatzung, der sich aus der Planzeichnung ergibt und vollständig die Fl.Nrn. 196, 196/2, 196/3, 196/4 und 300/1 (Gmkg. Taxa) umfasst, weist eine Gesamtfläche von 4.902 m<sup>2</sup> auf.



Da im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung kein bestehendes Baurecht genommen werden soll, werden für den gesamten Planungsumgriff die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung übernommen und in einem für den Ortsrand angemessenen Umfang ausgedehnt. Mit den Änderungen soll den heutigen Anforderungen an modernes und klimaeffizientes Bauen entsprochen werden.



Abb. 2: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung (links) und der 1. Änderung und Erweiterung (rechts), o.M.

Mit Inkrafttreten ersetzt die 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Essenbach Nord“ die mit Bekanntmachung vom 13.03.2001 rechtskräftig gewordene Ortsrandsatzung „Essenbach Nord“ vollumfänglich.

Anderweitige rechtskräftige Bauleitpläne sind von der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung nicht berührt.

## 5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

### 5.1 Geltungsbereich

Der Umgriff der Ortsabrundungssatzung wird auf Wunsch der Eigentümer um die beiden derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke mit den Fl.Nrn. 196/2 und 196/3 ergänzt.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert aufrechterhalten. Die Baufelder 1a und 1b sind über die westlich Ortsverbindungsstraße erschlossen; wobei bei einer Grundstücksteilung auf dem westlichen Grundstück (Baufeld 1a) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des östlichen Grundstückes (Baufeld 1b) im Grundbuch dinglich zu sichern ist.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von der rechtskräftigen Satzung, die eine überbaubare Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude von 120 m<sup>2</sup> auf Parzelle 1 und von 190 m<sup>2</sup> auf den

Parzellen 2-4 (zzgl. der Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Erschließungsflächen) festgesetzt hat, wird mit der vorliegenden Änderung innerhalb des gesamten Plangebietes für die Errichtung der Hauptgebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ stellt sicher, dass unabhängig von der Grundstücksgröße 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Zudem wird den Grundstückseigentümern auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugesprochen; wobei für die Berechnung der GRZ die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht herangezogen werden dürfen. Somit haben die Grundstückseigentümer auch bei der Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen mehr Spielraum; insb. bei der Errichtung von Garagen, da Standort und Größe nicht mehr durch Baugrenzen und -linien vorgegeben werden. Mit den Festsetzungen wird den Eigentümern bei der Bebauung der Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität eingeräumt.

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen wird auch weiterhin die zweigeschossige Bauweise aufrechterhalten, um eine zu massive Nachverdichtung am Ortsrand zu vermeiden. Allerdings wird die Vorgabe zur Realisierung des zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss aufgehoben, sodass künftig Gebäude mit zwei vollwertigen Vollgeschossen zulässig sind. Um zwei vollwertige Vollgeschosse realisieren zu können, muss die bisher festgesetzt höchstzulässige Wandhöhe von 3,8 m auf 6,5 m und die maximale Gesamthöhe von 9,0 m auf 9,5 m angehoben werden. Aufgrund der nur geringen Erhöhung der Gesamthöhe der Gebäude erscheint diese Änderung als städtebaulich verträglich und als in das räumliche Umfeld integrierbar.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Entsprechend der Lage und der vorhandenen Bebauungsstruktur wird weiterhin die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig ist.

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe der nördlichen Fl.Nr. 300/1 wird innerhalb der Baufelder 1a und 1b auch künftig lediglich die Zulässigkeit von Einzelhäusern ermöglicht. Aufgrund der Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Einzelhaus und der Festsetzung einer zweiten überbaubaren Grundstücksfläche auf der westlichen Grundstückshälfte wird dennoch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und i.S. eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine Realisierung der rückwertigen Bebauung gefördert, da diese auch ohne die Notwendigkeit zum Abriss des Bestandsgebäudes ermöglicht wird.

Für mehr Gestaltungsspielraum bei der Situierung der Haupt- und Nebengebäude wurden zum einen die Baugrenzen, die die Überbauung mit Hauptgebäude vorgeben, etwas weiträumiger gefasst. Zum anderen wurde auf die Festsetzung der Garagen- und z.T. Stellplatzstandorte, die bisher ebenfalls zwingend (z.T. mit Baulinien) vorgegeben wurden, gänzlich verzichtet, sodass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzte Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich gilt innerhalb des Plangebietes die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO; hiervon ausgenommen ist die Bestandsbebauung innerhalb von Baufeld 1a, die abweichend vom Abstandsflächenrecht der BayBO an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Um die Bestandsbebauung auch künftig bauplanungsrechtlich zu

sichern und dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, das bestehende Wohnhaus am gegebenen Standort (z.B. im Sinne einer umfangreichen Gebäudemodernisierung oder einer energetischen Bauweise) baulich zu verändern, wird hier eine Ausnahmeregelung festgesetzt; bei Nutzungsänderung, Gebäudeaufstockung oder Abriss und Neubau gelten aber auch für das Baufeld 1a die regulären Abstandsflächen gemäß der jeweils aktuellen BayBO.

### 5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft (Dachform, -neigung, -eindeckung, -aufbauten) wird flexibilisiert, um eine Bebauung der Grundstücke in Anlehnung an heutige Baustandards zu erleichtern und damit eine Nachverdichtung von bereits ausgewiesenem Bauland zu erreichen. Die Flexibilisierungen betreffen u.a. folgende Änderungen:

- Während bisher bei Hauptgebäuden ausschließlich steilgeneigte Satteldächer und bei Garagen mittelsteilgeneigte Dächer zulässig waren, werden im Zuge der Änderung sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude und Garagen flach- bis steilgeneigte Sattel- und Walmdächer und bei Garagen und Nebengebäude zusätzlich auch Flachdächer zugelassen.
- Hinsichtlich der Festsetzungen zur Dacheindeckung, die bisher nur mit roten Ziegeln oder Dachsteinen ausgeführt werden durfte, wird nunmehr lediglich das Farbspektrum vorgegeben, das neben einer roten auch eine braune und anthrazitfarbene Dacheindeckung erlaubt. Zudem wird eine Dachbegrünung, die auch optisch eine positive Wirkung auf das Ortsbild hat, aufgrund der positiven Effekte auf das Klima und die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ausdrücklich befürwortet.

Auch die Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen werden ausgeweitet, u.a. hinsichtlich der Höhenvorgaben und der Materialität.

Des Weiteren entfallen die bisher vorgeschriebenen Firstrichtungen, da städtebaulich keine Notwendigkeit für eine derartige Festsetzung im Bereich der Ortsabrundungssatzung gesehen wird.

Trotz zahlreicher Flexibilisierungen kann mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung ins bestehende Ortsgefüge integriert.

### 5.6 Grünordnung

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird im geringen Umfang ein erweitertes Baurecht für bauplanungsrechtlich bereits überplante Grundstücksflächen im Innenbereich, die anteilig bereits bebaut sind, geschaffen.

Die Ortsrandeingrünung im Osten wird unverändert aufrechterhalten, mit der Ausnahme, dass die beiden in der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung als zu erhalten festgesetzten Bäume als solches nicht mehr festgesetzt werden, da diese im Bestand nicht mehr vorhanden sind.

Auf den südlichen Pflanzstreifen zur Pflanzung von Sträuchern (einreihig) wird im Zuge der Änderung zugunsten einer möglichst flexiblen Erschließungsmöglichkeit des Grundstückes bzw. der Grundstücke verzichtet. Vor dem Hintergrund, dass u.a. auch das unmittelbar westlich angrenzende bereits bebaute Grundstück keine Eingrünung Richtung Süden vorweist, scheint der Verzicht auf den Pflanzstreifen vertretbar.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits sichergestellt bzw. kann für die geplante Neubebauung durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden; die Wasserversorgung des erfolgt durch den Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach. Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen; die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Odelzhausen. Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge die durch das Baugebiet generiert wird ausreichend reinigen.

### 6.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

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.

Aus ortsgestalterischen Gründen sollte auf oberirdische Leitungen verzichtet werden; die Versorgung sollte durch Erdkabel erfolgen.

### 6.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Eigentümer aller Grundstücke im Plangebiet sind verpflichtet ihre Müllbehälter am Entsorgungstag zur Entleerung an der öffentlichen Straße im Westen (Fl.Nr. 210/1) bereitzustellen.

## 7. 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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).



Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Beim baulichen Konzept können mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

#### Solarenergie:

Das Plangebiets liegt im Jahresmittel bei der globalen Strahlung zw. 1165 kWh/m<sup>2</sup> und 1179 kWh/m<sup>2</sup> und bei der Sonnenscheindauer zw. 1650 h und 1699 h. 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 Nahbereich wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

#### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Für einen Einsatz von Erdwärmekollektoren ist der Baugrund im Plangebiet geeignet. Grundsätzlich ist der Baugrund auch für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen geeignet, allerdings bedarf der Einsatz von GWWP der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist im Plangebiet hingegen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und damit nicht möglich.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	4.902 m <sup>2</sup>
▪ <b>Bauflächen</b> <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<b>4.354 m<sup>2</sup></b> 2.396 m <sup>2</sup>
▪ <b>Straßenverkehrsfläche, privat</b>	<b>227 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>321 m<sup>2</sup></b>