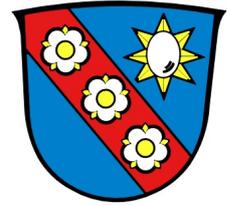

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Ebertshausen – Nördliches Oberfeld“

Gmkg. Ebertshausen, Flurstück-Nr. 159/1

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie
einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hinweis:

Die im Zuge der vorliegende 1. Änderung der Einbeziehungssatzung i.d.F.v. 07.04.2022 gegenüber der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung i.d.F.v. 19.04.2021 (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 30.04.2021) vollzogenen Änderungen wurden gelb hinterlegt.

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 07.04.2022

Projektnummer: 22025

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung und der Änderung	3
2. Verfahren.....	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen	5
6. Naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf	6
7. Immissionsschutz	6
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Belange des Umweltschutzes.....	8
10. Energie.....	9
11. Flächenstatistik	10

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG UND DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf Fl.Nr 159/1 war die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses entsprechend dem Baulandmodell B der Gemeinde Odelzhausen, die der Schaffung von Wohnraum für Nachgeborene und Einheimische dient. Die städtebauliche Überplanung war erforderlich, um die sich im Außenbereich befindliche Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ebertshausen einzubeziehen.

Aufgrund der mittlerweile konkreten Planung zum Bau eines Doppelhauses ist deutlich geworden, dass die festgesetzte überbaubare Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude von max. 270 m² zur Realisierung des Bauvorhabens nicht ausreicht. Eine Anhebung der überbaubaren Grundfläche ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bau eines Doppelhauses den Nachweis von vier Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück erfordert, erforderlich. Aufgrund der Bestandsbebauung der umgebenden Grundstücke, die z.T. eine Gesamt-GRZ von bis zu 0,6 erreichen, möchte die Gemeinde dem Antrag des Bauherrn nachgehen und eine GRZ von max. 0,3 zzgl. einer 50%-igen Überschreitung ermöglichen. Gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung ermöglicht die Anhebung der überbaubaren Grundfläche eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes um 90 m².

Darüber hinaus möchte die Gemeinde in diesem Zuge die Einbeziehungssatzung auch hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohnungen an die aktuelle Fassung des Baulandmodells, die hier die Errichtung von bis zu drei Wohneinheiten ermöglicht, anpassen. Die bisherigen Festsetzungen lassen bei der Errichtung eines Doppelhauses lediglich zwei Wohnungen zu. Im Zuge der 1. Änderung wird die Anzahl der Wohnungen nicht mehr festgesetzt, sodass auf dem Grundstück gemäß dem Baulandmodell drei Wohnungen (unabhängig von der Art des Wohngebäudes) realisiert werden können.

Alle übrigen Festsetzungen und Inhalte aus der ursprünglichen Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.04.2021, die mit Bekanntmachung von 30.04.2021 rechtskräftig geworden ist, wurden in der vorliegenden 1. Änderung unverändert übernommen.

Infolge der 1. Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Ebertshausen zu erwarten. Das Neubauvorhaben ist damit städtebaulich verträglich.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bei Aufstellung der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung ausschlaggebend war, wird somit auch mit der 1. Änderung aufrechterhalten.

2. VERFAHREN

Die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

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

Da die vorliegende Einbeziehungssatzung die in § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt, darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst vollständig das 1.497 m² (rd. 0,15 ha) große Grundstück mit der Fl.Nr. 159/1 der Gmkg. Ebertshausen der Gemeinde Odelzhausen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet, das im Ortsteil Ebertshausen und damit ca. 2,7 km südöstlich des Hauptortes Odelzhausen liegt, grenzt im Norden sowie im Westen an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und im Osten sowie im Süden an Siedlungsflächen (Wohnbebauung) an. Zudem verlaufen in einer Entfernung von ca. 45 m die Kreisstraße DAH 6 und von ca. 1,0 km die Bundesautobahn A8.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 22.04.2020) vom Plangebiet (rot umrandet) mit Umgebung, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne Gehölzbestand.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um bis zu ca. 2 m an; von ca. 502 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 504 m ü. NHN im Nordwesten und von ca. 503 m ü. NHN im Südosten auf ca. 504 m ü. NHN im Nordosten.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die ein im Norden und Westen einzugrünendes Dorfgebiet darstellt, entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o.M.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

5. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Nordwesten von Ebertshausen durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Das Grundstück ist im Süden über die bestehende Straße „Oberfeld“, die im Osten an die Kr DAH 6 ‚Odelzhausener Straße‘ und im Süden an die Riedhofstraße anbindet, bereits erschlossen.

Um den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten bzw. das Bauvorhaben grünordnerisch möglichst gut einzubinden, soll entsprechend der Darstellung in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine 5,0 m breite und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Ortsrandeingrünung im Norden und Westen erfolgen. Zudem wird festgesetzt, dass zusätzlich zu der Ortsrandeingrünung mindestens zwei Laub-/Obstbäume innerhalb der zu überbauenden Grundstücksfläche zu pflanzen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt, die mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von bis zu 360 m² überbaut werden darf. Um den Eigentümer einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze), jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Zugelassen wird ausschließlich die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses mit einem mittelsteil bis steil geneigtem Satteldach, mit maximal zwei Vollgeschossen. Entsprechend dem Baulandmodell der Gemeinde, dass hier zur Anwendung kommt und dass auf dem Grundstück die Realisierung von bis zu 3 Wohneinheiten vorsieht, werden innerhalb der Einbeziehungssatzung, unabhängig vom Gebäudetyp, max. 3 Wohnungen zugelassen. Dadurch wird der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur gewährleistet und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

6. NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICHSBEDARF

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Die zu überplanenden Flächen stellen sich im Bestand als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar; es ergibt sich somit eine Einstufung gemäß der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,3 ist von Typ B „niedriger bis mittlere Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad“ bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung neuer Gehölzstrukturen am Ortsrand, Pflanzung von mindestens zwei Laub-/Obstbäume innerhalb des Baugrundstückes, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,2 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 694,5 m² (zu überbauenden Grundstücksfläche ohne Grün-/Eingrünungsflächen) und einem Faktor von 0,2 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 139 m².

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (Fl.Nr. 315, Gmkg. Ebertshausen) abgebucht.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da

- ausschließlich Nutzungen (hauptsächlich Wohnen) anschließen, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens grundsätzlich mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren sind
- die von der östlich verlaufenden Kreisstraße DAH 6 ‚Odelzhausener Straße‘ (2015 DTV = 2.256 KFZ (davon: 110 SV)) ausgehenden Verkehrslärmemissionen aufgrund der Entfernung von ca. 50 m zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem westlichen äußerem Fahrbahnrand als mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen verträglich eingestuft werden können und
- von der ca. 1 km entfernten A8, die östlich des Plangebietes verläuft, keine ungesunden Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

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

8. 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.

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Ortskanalisation vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich kann in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

8.3 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 oberirdischen Leitungen verzichtet werden; die Versorgung sollte durch Erdkabel erfolgen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird über die Erschließungsstraße ‚Oberfeld‘ abgewickelt und ist damit sichergestellt. Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der Erschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen. Auf den Grundstücken sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die beabsichtigte Überplanung beschrieben und bewertet.

9.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der marginalen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum mit großflächigen landwirtschaftlichen Flächen und der im Osten und Süden anschließenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einzel- oder Doppelhaus mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 360 m² geschaffen wird, sind die zu erwartende Versiegelung und die verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

9.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Einzel- oder Doppelhaus am nordöstlichen Ortsrand von Ebertshausen. Nachdem die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet ein Dorfgebiet vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

9.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Gehölzbestand. Der Übersichtsbodenkarte von Bayern zufolge handelt es sich bei dem zu überplanenden Boden fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich). Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar geringfügig beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen und der privaten Ortsrandeingrünung wiedereinstellen.

9.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff sowohl außerhalb von Überschwemmungsgebietes als auch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Infolge der festgesetzte Anpflanzungen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, die im Laufe der Zeit eine Habitatfunktion für Tiere (insb. Vögel) entwickeln werden.

9.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ebertshausen und schließt im Osten und Süden unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und im Norden und Westen an Flächen der Landwirtschaft an. Um die Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild einzubinden, wurden auch eine Ortsrandeingrünung in Richtung der offenen Landschaft festgesetzt. Das Vorhaben stellt somit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des derzeitigen Ortsrandes dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

9.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

10. 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, Holzpellet-kessel 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:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebietes bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen

Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich.

Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und damit nicht möglich.

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	1.497,2 m²
▪ Baugrundstück	800,0 m ²
<i>davon: überplanende Baufläche</i>	694,5 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	105,5 m ²
▪ Grünfläche	697,2 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	252,6 m ²