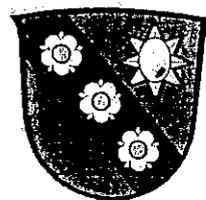

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Am Anger“

Gmkg. Odelzhausen

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 07.04.2022

Projektnummer: 20187

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

1.	Anlass der Änderung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
4.	Umweltbelange.....	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
6.	Ziel der Planung / Planungskonzept	8
7.	Begründung der Festsetzungen.....	8
8.	Immissionsschutz	11
9.	Energie.....	12
10.	Ver- und Entsorgung	13

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Anger“ ist die Absicht der Gemeinde Odelzhausen ein bisher unbebautes Grundstück in der Ortsmitte städtebaulich zu überplanen, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum (insb. bezahlbaren Mietwohnungen) nachzukommen. Die Gemeinde möchte das Grundstück in eigener Zuständigkeit durch die KU-Bau Odelzhausen, die dieses bereits im Jahr 2019 erworben hat, entwickeln und mit einem Mehrfamilienhaus mit 15 Mietwohnungen bebauen.

Mit der Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche trägt die Gemeinde den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und mindert damit zugleich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern und des Regionalplanes der Region München (14) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits einen geordneten städtebaulichen Rahmen vorzugeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um eine mit der Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Dichte und ansprechende architektonische Gestaltung des geplanten Gebäudes sicherstellen zu können.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der Umgriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Anger“ weist eine Gesamtgröße von ca. 1.386 m² (rd. 0,14 ha) auf, womit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst ausschließlich die 1.386 m² große Fl.Nr. 61/5 der GmkG. Odelzhausen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Odelzhausen, etwa 150 m östlich vom Ortszentrum entfernt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von einem öffentlichen Kinderspielplatz, im Osten von einem bebauten Baugrundstück (Dienstleistung und Wohnen) und im Süden sowie Westen von den Straßenverkehrsflächen ‚Am Anger‘ und ‚Gartenstraße‘ mit anschließender Wohnbebauung.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M.
(© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der Lage in der Ortsmitte zeichnet sich die Siedlungsstruktur im näheren Umfeld des Plangebietes nicht nur durch Wohnbebauung, sondern auch durch Dienstleistung, Einzelhandel, Gemeinbedarf und sonstigem Gewerbe aus. In einem Umkreis von etwa 500 m sind zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (wie z.B. Apotheke, Ärzte, Banken, Bäcker u.v.m.) fußläufig sehr gut erreichbar. Der Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel, die sich in einer Entfernung von etwa 660 m bis 900 m befinden sind fußläufig auch noch gut erreichbar.

Die umgebende Bebauungsstruktur zeichnet sich mehrheitlich durch Mehrfamilienhäuser aus. Die Gebäude im unmittelbaren Umfeld weisen zwischen 3 und 8 Wohnungen auf, wobei in einigen der Gebäude auch anderweitigen Nutzungen (wie z.B. Arztpraxis, Bankfiliale) untergebracht sind. Im Umgriff der Sanierungssatzung, also nicht unmittelbar angrenzend aber dennoch im Nahbereich, sind auch Gebäude mit bis zu 18 Wohnungen vorhanden; bspw sind in der Straße „Postweg“ sind auf einem vergleichbar großen Grundstück zwei Wohngebäude mit jeweils 9 WE vorhanden. Die Dachlandschaft der unmittelbar östlich, südlich und westlich angrenzenden Bebauung wird dominiert vom mittel- bis steilgeneigten Satteldach ($DN > 35^\circ$), darunter ist auch ein Walmdach vorhanden. Im Nahbereich befinden sich auch mehrere flachgeneigte Dächer (Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdach), dabei handelt es sich insb. um Neubauten der letzten Jahre, bei denen das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebaut wurde.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Baulücke, die weder Bau- noch Gehölzbestand aufweist. Somit handelt es sich um eine extensiv genutzte Rasenfläche. Das Grundstück weist sowohl ein Süd-Nord- als auch ein Ost-West-Gefälle auf.

4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

4.1 Schutzgebiete

Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor. Dem Flächennutzungsplan kann entnommen werden, dass es sich bei dem Plangebiet ein Fundort nach der Artenschutzkartierung (ASK) handelt; Fund von *Cossus Cossus* (Weidenbohrer) aus dem Jahr 1979. Da die Daten der ASK aber teilweise veraltet sind, wurden die Hinweise auf die Artenschutzkartierung lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche, die ursprünglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze einige Gehölzstrukturen aufwies; diese wurden nach vorheriger Zustimmung durch das Landratsamt von der Gemeinde bereits im Januar 2021 gerodet. Auf dem nördlich angrenzenden Spielplatz sind Gehölzstrukturen vorhanden, darunter ein als Naturdenkmal nach Art. 9 BayNatSchG geschützte Eiche; diese sind von der Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit des Schutzgutes kann somit ausgeschlossen werden.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in einem bebauten und erschlossenen Gebiet nach § 34 BauGB. Infolge der Planung erfolgt eine Teilversiegelung des bisher unversiegelten Grundstückes, weshalb von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen ist.

4.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als vollständig erschlossene Wohnbaufläche dar. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden, sodass eine Betroffenheit des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann.

4.5 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Es ist beabsichtigt das gesamte auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

4.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet inmitten des bebauten Ortskerns liegt. Auch sind keine Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen durch das Vorhaben betroffen. Die anstehende Teilversiegelung ist in Summe betrachtet geringfügig und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte daher auch nur von geringer Bedeutung.

4.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich kann es infolge der Baumaßnahmen vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

4.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Das geplante Gebäude weist eine höhere Wand-/Gesamthöhe als die unmittelbare Umgebungsbebauung auf, was das Ortsbild kleinräumlich verändern wird. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die gestalterische Qualität des Neubaus aber nicht zu erwarten, v.a. auch vor dem Hintergrund der im räumlichen Nahbereich vorhandenen Baukörper (z.T. neueren Datums), die eine ähnliche Gebäudekubatur aufweisen.

4.9 Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

4.10 Wechselwirkung der Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die das Grundstück als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

5.2 Bebauungspläne

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Anger“ liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ (Datum d. Inkrafttretens: 12.04.2018), der das betreffende Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die vorliegende Planung entspricht somit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit Inkrafttreten ersetzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Anger“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ vollständig; außerhalb der vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ unverändert fort. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht berührt.

5.3 Sanierungssatzung / Vorbereitende Untersuchung

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020, die hier eine verträgliche Nachverdichtung vorsieht. Diese gibt für Neu-/Ersatzbauten mind. 2 Vollgeschosse und max. 3 Vollgeschosse zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses, eine Wandhöhe von max. ca. 11 m und die vorrangige Ausführung mit Satteldach (je nach individueller städtebaulicher Konstellation) vor.

Nach der Vorbereitende Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019 liegt das Plangebiet zudem in einem Bereich, für den die Zielsetzung formuliert wurde die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu sichern und zu stärken; langfristige Zielsetzung ist es diesen Bereich als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches auszuweiten.

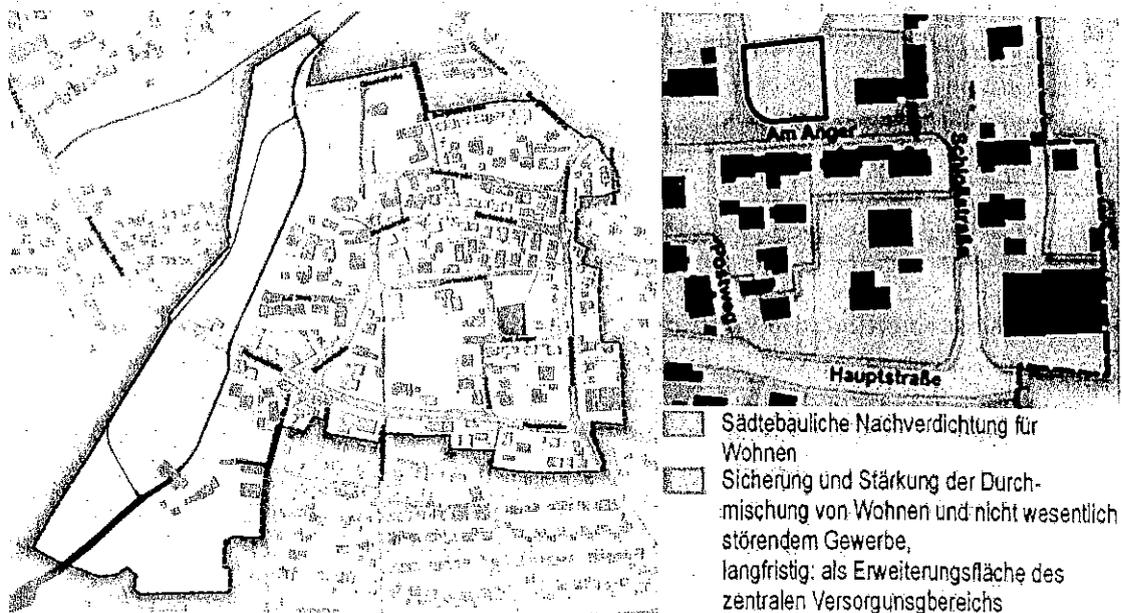


Abb. 2: Sanierungsgebiet „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020 (links) / Ausschnitt a.d. Plan Nutzungsstruktur (Ziel) d. VU „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019 (rechts), o.M.

6. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist es im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf einem bisher unbebauten Grundstück in zentraler Lage von Odelzhausen eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft sowie einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und ggf. landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegengewirkt wird.

Zur Stärkung des Wohnstandortes Odelzhausen ist es beabsichtigt attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Mietwohnungen unterschiedlicher Größenordnung zu schaffen. Das vierte Geschoss soll, in Anlehnung an die Bebauung neueren Datums in der näheren Umgebung, als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die fußläufige Erschließung erfolgt über den Haupteingang im Süden (Am Anger).

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 26 Stellplätze für die Bewohner werden unter- und oberirdisch bereitgestellt. Die verkehrstechnische Erschließung der Tiefgarage, in der 20 Stellplätze (davon sind 4 behindertengerecht) nachgewiesen werden, erfolgt von Westen (Gartenstraße). Die insgesamt 7 oberirdischen Stellplätze (davon ist 1 Stellplatz für Besucher) werden verkehrstechnisch von Süden (Am Anger) erschlossen.

Die nicht für Erschließungszwecke erforderliche Grundstücksfläche wird den im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen als private Gartenfläche zugeordnet. Die privaten Gartenflächen werden mit einem einheitlichen Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Durch den Vorhabenträger werden zudem innerhalb der privaten Gartenflächen insgesamt vier standortgerechte Bäume gepflanzt; diese sind von den künftigen Mietern zu erhalten und zu pflegen. Des Weiteren werden durch den Vorhabenträger auf den halböffentlichen Flächen im Eingangsbereich des Gebäudes Strauchpflanzungen vorgenommen.

Aufgrund der bedingten Sickerfähigkeit des Bodens ist es beabsichtigt das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt der Kanalisation zuzuleiten. Zur besseren Wasserrückhaltung sowie auch zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Dachfläche auf dem Staffelgeschoss flächendeckend extensiv begrünt (technische Anlagen sind hiervon ausgenommen).

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzten Zulässigkeiten werden weitestgehend übernommen; einzig bei den bisher ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen wird eine Änderung vollzogen. Um die Möglichkeit nicht gänzlich auszuschließen ggf. künftig benötigte Räumlichkeiten für die Verwaltung in der Ortsmitte unterzubringen, sollen die Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß orientiert sich an dem konkreten Bauvorhaben und ist hinsichtlich der Höhenentwicklung um ein Geschoss höher als die direkte Umgebungsbebauung, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. erforderlich ist. Während die unmittelbar östlich, südlich und westlich angrenzenden Bebauung drei Vollgeschossen aufweist, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist, ist mit dem Bauvorhaben im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, dessen viertes Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebaut wird. Während die unmittelbar angrenzenden Bestandgebäude Wandhöhen zwischen 5,34 m und 7,3 m und aufgrund der mittelsteil bis steil geneigten Satteldächer Firsthöhen zwischen 10,4 m und 12,23 m aufweisen, wird bei dem vorliegenden Neubau eine Wandhöhe (einschl. Brüstung) mit max. 10,2 m und eine Gesamthöhe (OK Staffelgeschoss) mit max. 11,2 m festgesetzt. Damit überragt die Wandhöhe des Neubaus entsprechend des zusätzlichen Geschosses die Wandhöhen der angrenzenden Bestandsbauten; die Gesamthöhe hingegen entspricht ungefähr den bestehen Firsthöhen.

Einige Neubauten im näheren Umfeld und in Blickbeziehung zum Plangebiet weisen bereits auch drei bzw. vier Vollgeschosse mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach auf, bei denen das dritte bzw. vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wurde. So z.B. die Gebäude in der Gartenstraße 9 (WH im Süden zw. 9,21 m und 10,01 m / GH im Süden zw. 11,53 m und 12,33 m) und in der Marktstraße 26a (WH einschl. Brüstung 9,62 m / GH 13,11). Auch der Altbestand in der Gartenstraße 4 mit einer Wandhöhe von 9,6 m und einer Firsthöhe von 13,25 m weist ähnliche Gebäudehöhen wie im Plangebiet beabsichtigt auf. Auch wenn diese Bestandsgebäude nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzen und zudem aufgrund des Geländes tiefer gelegen sind als das Plangebiet und der geplante Neubau, können diese hinsichtlich ihrer Gebäudehöhen dennoch als Referenzobjekte herangezogen werden.

Aufgrund dessen, dass im Nahbereich bereits ähnliche Gebäudestrukturen vorzufinden sind und das vierte Vollgeschoss des Neubaus als an allen Gebäudeseiten zurückversetzten Staffelgeschosses ausgebildet wird, kann das Gebäude als städtebaulich integriert betrachtet werden.

Entsprechend des konkreten Vorhabenbezuges werden die überbaubaren Grundstücksflächen über die maximale Festsetzung der Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude (GR 1) sowie für die unterirdischen baulichen Anlagen und die oberirdischen Nebenanlagen (GR 2) bestimmt.

Die festgesetzte GR 1 liegt unterhalb der gemäß BauNVO im WA höchstzulässigen GRZ von 0,4. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch oberirdische bauliche Anlagen (GR 1 und z.T. GR 2) liegt unterhalb der gemäß BauNVO im WA höchstzulässigen GRZ von 0,6 (0,4 zzgl. einer 50%-igen Überschreitung). Mit der zulässigen Tiefgarage liegt die über-/unterbaubare Grundstücksfläche unterhalb einer GRZ von 0,8. Die Tiefgarage ermöglicht nahezu den gesamten ruhenden Verkehr gemäß der Stellplatzsatzung vollständig unterirdisch bereitzustellen und gleichzeitig noch genügend Raum für Fahrradstellplätze etc. zur Verfügung stellen. Mit dieser Festsetzung soll unter Aufrechterhaltung oberirdischer Grünflächen ein verdichteter Wohnungsbau gefördert werden. Insgesamt kann das Bauvorhaben auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche als städtebaulich integriert betrachtet werden.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Errichtung eines Einzelhauses zugelassen. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung etc. gewährleisten, einzuhalten.

Von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird ausschließlich zur Realisierung einer ca. 35 m langen und an der höchsten Stelle ca. 2,2 m hohen Stützwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine abweichende Festsetzung vorgenommen. Die Abweichung ist notwendig um, das neuhergestellte Gelände, dass bedingt durch das Bauvorhaben angehoben werden muss, gegenüber dem tiefer gelegenen Bestandsgelände des angrenzenden Spielplatzes abzustützen. Aufgrund der öffentlichen Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstückes werden durch die abweichende Abstandsflächenfestsetzung keine nachbarschaftlichen Interessenskonflikte ausgelöst.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird aufgrund des Vorhabenbezuges eng um das geplante Gebäude festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist ausschließlich für eine möglicherweise noch erforderlich werdende Treppenanlage (zweiter Rettungsweg) im erforderlichen Umfang zulässig, sofern diese die festgesetzte GR 2 unter § 3 (2) 1. der textlichen Festsetzungen einhält. Da derzeit noch nicht abschließend feststeht, an welcher Stelle und mit welchem Größenumfang genau der zweite Rettungsweg umgesetzt wird, wurde die Fläche nicht per Planzeichen festgesetzt.

Nahezu alle übrigen sowohl ober- als auch unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgarage/Keller, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Zuwegungen etc.) sind ausschließlich in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen je private Gartenparzelle ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen zulässig. Diese wurden nicht per Planzeichen festgesetzt, da derzeit noch unklar ist, ob diese vom Vorhabenträger bereitgestellt werden oder von den künftigen Mietern in Eigenleistung (je nach Bedarf) angeschafft werden können. Zudem sind außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch der vom 2. Rettungsweg abgehende Fluchtweg (der wahrscheinlich als Grünweg angelegt wird) und weitere bei Bedarf erforderliche Stützmauern zulässig.

Die gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung vom 01.01.2015 erforderlichen 26 Bewohnerstellplätze werden ober- und unterirdisch nachgewiesen (auf Pkt. 6 wird verwiesen). Über die o.a. Versiegelung wird die private Grundstücksfläche als Grünfläche festgesetzt, sodass trotz der beabsichtigten Nachverdichtung oberirdische Grünflächen in einem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Rahmen aufrechterhalten werden.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgeführt, welches dauerhaft und flächendeckend extensiv begrünt werden soll; zusätzlich zur extensiven Begrünung ist auch die Errichtung einer Solaranlage zulässig. Zwar weisen die direkt angrenzenden Bestandsbauten mittel- bis steilgeneigte Satteldächer auf, da aber bei den Neubauten im Nahbereich bereits flachgeneigte Dächer (darunter auch Flachdächer) vorhanden sind, die als Referenzobjekte herangezogen werden können, kann das vorliegende Vorhaben auch hinsichtlich der Dachlandschaft als mit der Umgebungsbebauung vereinbar gewertet werden.

Als Einfriedung wurde ein Doppelstabmattenzaun festgesetzt. Um einen offenen Wohncharakter sicherstellen zu können, wurde die Einfriedungshöhe auf max. 1,2 m begrenzt. In der Höhenbegrenzung sind auch Sockel mit einer Höhe von bis zu 15 cm mit inbegriffen; diese dürfen allerdings nur zu den Straßenverkehrsflächen errichtet werden. Zur Gewährleistung der Privatsphäre sind darüber hinaus innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den einzelnen Gartenparzellen bis zu 2 m hohe Sichtschutzwände zulässig.

7.6 Grünordnung / Bodenschutz

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wurden neben der Pflanzung von Sträuchern im nach Süden orientierten Eingangsbereich auch vier Laubbäume festgesetzt. Drei Bäume werden straßenbegleitend und ein Baum im Nordosten angrenzend an den öffentlichen Spielplatz gepflanzt. Die drei Straßenbäume sind auch im Sinne der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020, in der auch eine Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen und Grün- bzw. Blühstreifen als Zielvorgabe formuliert wurde.

Um die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgegeben.

Zudem wurden zum Schutz der Bestandsbäume auf dem nördlich angrenzenden Spielplatz-Grundstück entsprechende Sicherungsmaßnahme während der Bauarbeiten festgesetzt.

8. 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, das entsprechend dem einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da

- von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (insb. Wohnen, Dienstleistung und Spielplatz) keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen ausgehen und
- wie dem Lärmbelastungskataster des LfU Bayern entnommen werden kann, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der ca. 320 m nordöstlich verlaufende A8 und der ca. 120 m südlich verlaufende St 2051 (Hauptstraße) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts einhalten.

Auf Basis vorliegender Tekturunterlagen zu einem anderen, näher an der A8 gelegenen, Bauvorhaben kann darauf geschlossen werden, dass es im Plangebiet ebenfalls zu keiner Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit kommen wird. Nicht ausgeschlossen werden kann hingegen die Einhaltung des Orientierungswertes für den Nachtzeitraum.

Da es sich bei der Planung aber um eine Innentwicklung handelt, wäre eine Überschreitung dieses Orientierungswertes jedoch als zumutbar anzusehen. Um aber auch die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten zu können, wurde festgesetzt, dass

die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Maßgaben der DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" auszulegen sind. Somit kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Betriebsbereich:

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.

9. 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, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere 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 großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann 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 und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im Bereich des Plangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. 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 Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation einer weiteren Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Neubaus grundsätzlich weiter ausgebaut werden; dies ist derzeit jedoch nicht beabsichtigt.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Der Einsatz von

Erdwärmesondenanlagen ist hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebietes handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden bzw. kann für den Neubau durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

10.1 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 Einleitung der häuslichen Abwässer aus des geplanten Neubaus ist wie bisher in die bestehende Ortskanalisation (Trennsystem) vorgesehen.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge die durch die Bebauung generiert wird ausreichend reinigen.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Nachdem das Plangebiet zum größten Teil mit einer Tiefgarage unterbaut wird, ist eine flächenhafte Versickerung nicht gegeben. Zudem die gegebene Bodenbeschaffenheit aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet. Es ist daher vorgesehen das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Zudem leistet auch die geplante extensive Dachbegrünung einen Beitrag dazu das unbelastete Niederschlagswasser zurückzuhalten. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Neubaus kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft innerhalb der Straßenverkehrsflächen ein Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

10.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist über die bestehenden Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die Müllabstellflächen für Rest- und Biomüll befinden sich im Südosten des Grundstückes und für Altpapier und Verpackungsmaterial in der Tiefgarage. Zur Abholung werden die Müllcontainer an der jeweiligen Straßenverkehrsfläche aufgestellt.

