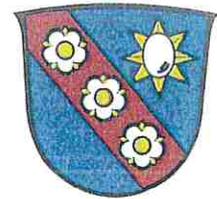

GEMEINDE ODELZHAUSEN



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

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

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,

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.

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 vereinbar 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.

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