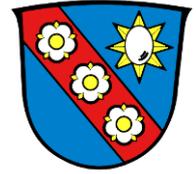

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

„Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“

Gmkg. Sittenbach

- A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- B) PLANZEICHNUNG
- C) VERFAHRENSVERMERKE
- D) BEGRÜNDUNG
- E) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 28.07.2022

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

Projektnummer: 22093

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgende

SATZUNG

§ 1

AUFHEBUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Die Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“, die durch die Bekanntmachung vom 15.02.2001 rechtskräftig geworden ist, wird aufgehoben.

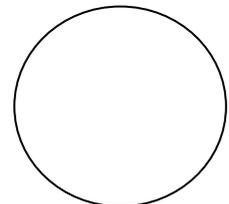
§ 2

INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Odelzhausen, den _____.2022

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

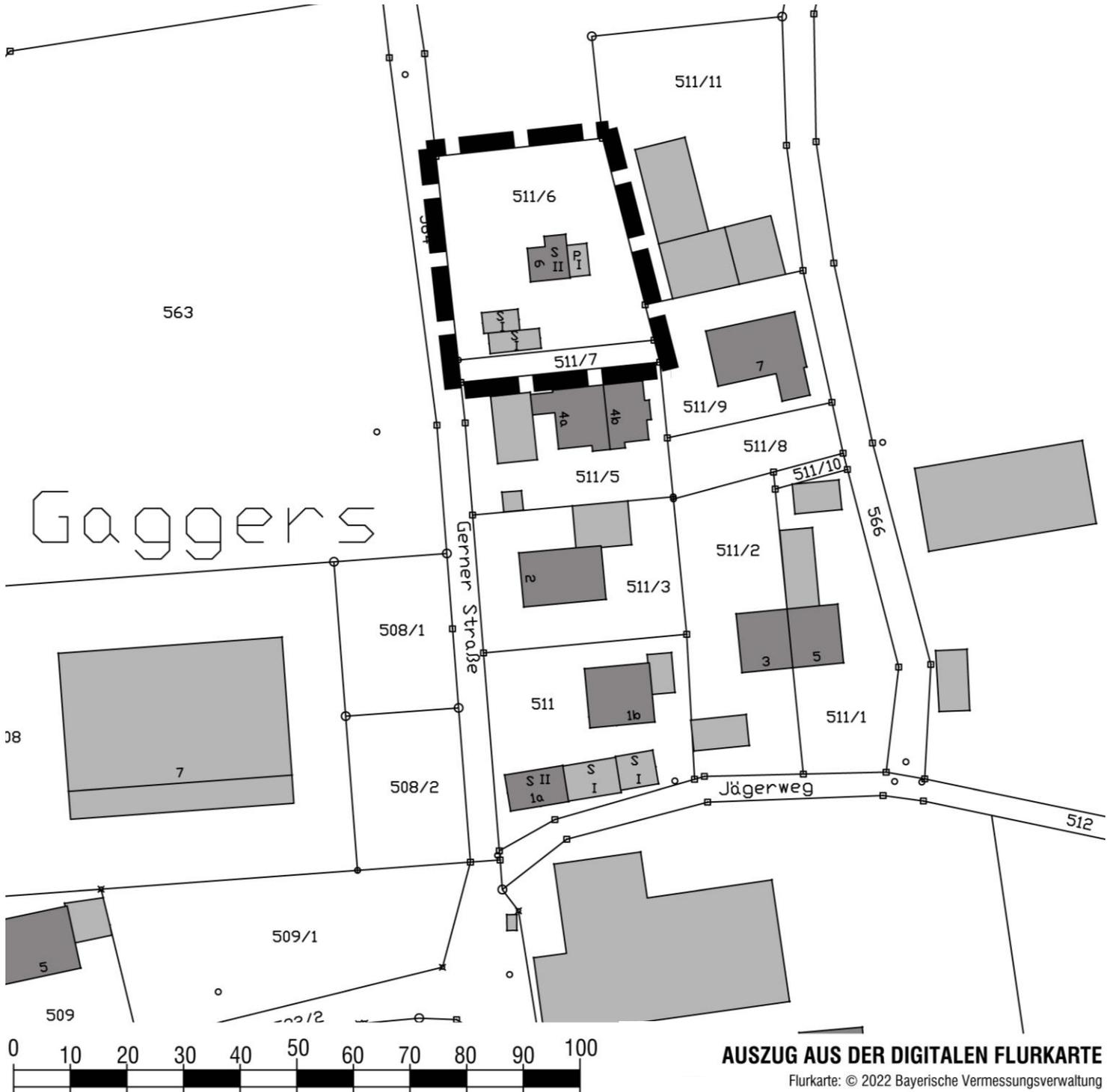


Siegel

B) PLANZEICHNUNG



Räumliche Abgrenzung der Satzung über die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung "Gaggers, Flst.-Nr. /5114 TF"



Maßstab 1: 1.000

C) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Rat der Gemeinde Odelzhausen hat am 28.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ i.d.F.v. 28.07.2022 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2022 die Satzung über die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ i.d.F.v. __.__.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der Satzung über die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ wurde am __.__.2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ in der Gemarkung Sittenbach hat die Anfrage des Grundstückseigentümers gegeben, der eine bauliche Veränderungen an seinem Bestandsgebäude vornehmen möchte. Die bauliche Planungsabsicht, die den Vorgaben der gültigen Ortsabrundungssatzung widerspricht, betrifft einen Grundzug der Planung, sodass eine Befreiung gemäß § 31 BauGB nicht in Betracht kommt. Da das Grundstück aber bereits bebaut ist und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, kann es bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB bewertet werden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für eine Aufhebung der Ortsabrundungssatzung entschieden.

Mit Aufhebung der Ortsabrundungssatzung tritt somit für die Grundstücke der § 34 BauGB in Kraft, sodass sich künftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Damit ist auch nach erfolgter Aufhebung der Ortsabrundungssatzung eine städtebauliche Ordnung sichergestellt.

2 VERFAHREN

Eine rechtskräftige Bauleitplanung kann in einem Verfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung. Dabei gelten die gleichen Vorschriften wie bei der Aufstellung eines Bauleitplanes. Damit ist auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung durchzuführen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann allerdings abgesehen werden, wenn sich die Aufhebung des Bauleitplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB). Dies ist u.a. dann der Fall, wenn sich durch die Aufhebung nur geringfügige oder keine Rechtsänderungen ergeben und der sich aus der vorkommenden Umgebung ergehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Da die Bebauung innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“, der am 15.02.2001 in Kraft getreten ist, bereits umgesetzt wurde und die festgesetzten überbaubaren Flächen auch nach § 34 BauGB beurteilt werden können, wirkt sich die Aufhebung weder auf das Plangebiet noch auf die Nachbarschaft aus.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 1.317 m² große räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, der sich aus der Planzeichnung (s.o.) ergibt, umfasst vollständig die beiden heutigen Fl.Nrn. 511/6 und 511/7 der Gemarkung Sittenbach (Gemeinde Odelzhausen).

3.2 Lage und Bestandssituation

Das Aufhebungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gaggers und grenzt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung und im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft an.

Innerhalb des Aufhebungsgebietes befindet sich ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung sowie die Zufahrt zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 511/9.

Das Grundstück liegt im Süden auf eine Höhe von ca. 512 m ü. NHN und im Norden auf einer Höhe von ca. 508 m ü. NHN und weist damit ein Gefälle von etwa 4 m auf.



Abb. 1: Luftbild vom Aufhebungsgebiet (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Aufhebungsgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzungstuktur des Ortsteils als Dorfgebiet dar.

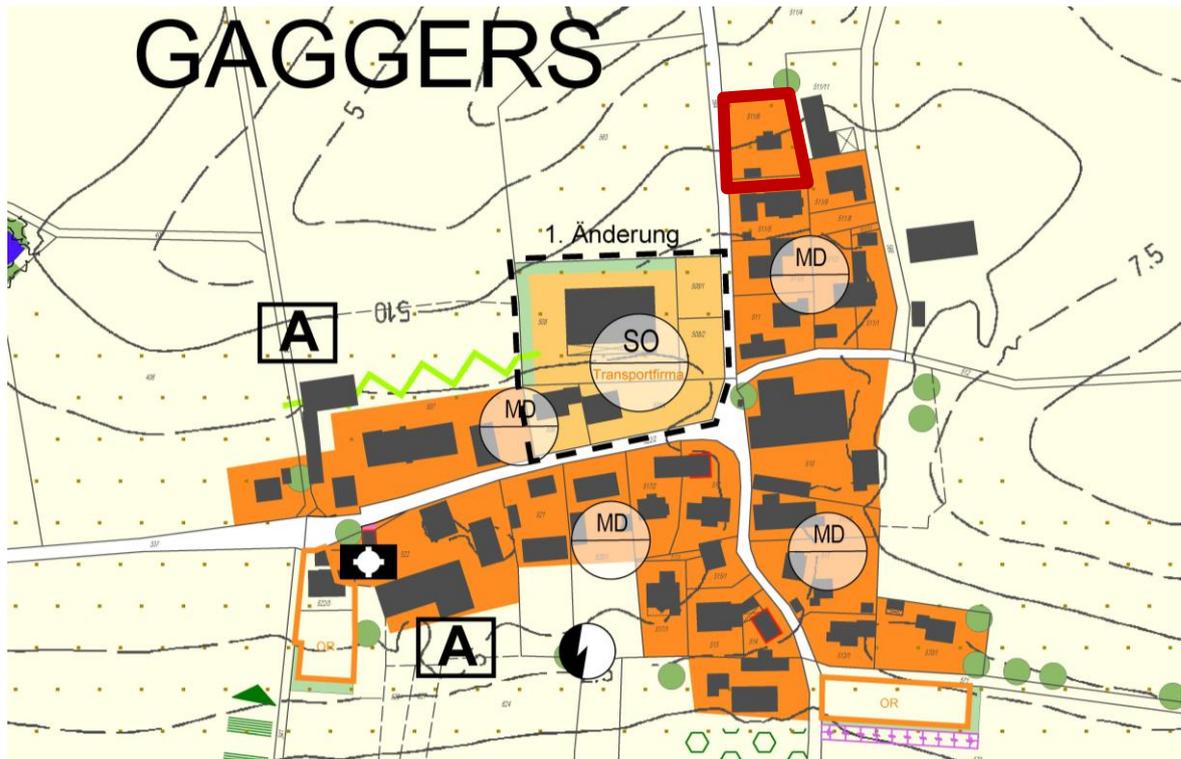


Abb. 2: Ausschnitt aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o.M.

4.2 Bestehendes Baurecht

Die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ trifft innerhalb des Geltungsbereiches folgende wesentliche Festsetzungen:

- Enggefassete Baugrenze zur Realisierung eines Einzelhauses mit einer Wohneinheit, zwei Vollgeschossen (WH: 6,0 m / FH: 7,5 m) sowie einer GR von max. 210 m² für das Hauptgebäude und weiteren max. 70 m² für das Nebengebäude.
- Enggefassete Umgrenzung für Nebenanlagen
- Pult-/Satteldach mit Dachneigung bis max. 20 Grad
- Gehölzpflanzung/-erhaltung entlang der nördlichen u. östlichen Grundstücksgrenze



Abb. 3: Auszug a. d. rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung, o.M.

5 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung wird aufgehoben, da es sich bei dem Satzungsgebiet um ein bebautes Grundstück handelt. Das Grundstück ist planungsrechtlich eindeutig dem § 34 BauGB (= Innenbereich) zugeordnet. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht für das Grundstück nicht mehr.

Damit ist auch nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens eine städtebauliche Ordnung sichergestellt, da in einem Gebiet nach § 34 BauGB Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufhebung der Ortsabrundungssatzung wird als geeignetes Instrument erachtet, um bei künftigen Bauvorhaben den Gestaltungsspielraum in einem mit der Umgebungsbebauung verträglich Rahmen zu erhöhen.

Wesentliche Nachteile für das Aufhebungsgebiet oder seine Umgebung sind infolge der Aufhebung nicht erkennbar, da städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden können.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfall ist über das bestehende Netz sichergestellt.

E) UMWELTBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden; dies gilt auch für die Aufhebung von Bauleitplänen.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit Aufhebung der Ortsabrundungssatzung „Gaggers, Flst.-Nr. 511/4 TF“ soll innerhalb des bereits bebauten Baugrundstückes Baurecht nach § 34 BauGB eintreten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region München, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Aufhebungsgebiet als Dorfgebiet dar (s.o.).

Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmalpflege:

Weder im Aufhebungsgebiet noch in dessen unmittelbaren Umfeld

- sind Biotope der Biotopkartierung Bayern erfasst,
- gelten Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz,
- sind Kulturgüter oder Bodendenkmäler in den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) verzeichnet.

2 UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Auf Grund dessen, dass

- das von der Aufhebung betroffene Grundstück bereits bebaut ist,
- nicht zu erwarten ist, dass nach erfolgter Aufhebung
 - nennenswert mehr Fläche versiegelt wird als derzeit zulässig,
 - die bestehenden Bäume am Ortsrand beseitigt werden,
- sich künftige Bauvorhaben auch nach der Aufhebung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen

sind infolge der Aufhebungsverfahrens keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter „Klima und Lufthygiene“, „Boden und Fläche“, „Wasser“, „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Mensch“, „Orts- und Landschaftsbild“, „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

Aufgrund dessen kann auf eine Bestandsaufnahme und Bewertung der mit der Aufhebung verbundenen Umweltauswirkungen verzichtet werden.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Baurecht entsprechend der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung weiterhin bestehen bleiben. Da das Grundstück bereits weitestgehend entsprechend den Vorgaben der Ortsabrundungssatzung bebaut ist, würde der Status-Quo somit erhalten bleiben; d.h. Bauanfragen zur Änderung des Baubestandes oder entweder dem gültigen Baurecht entsprechen oder es würden Befreiungen oder Änderungen vom bestehenden Baurecht erforderlich werden.

Die Durchführung der Planung hat hingegen zur Folge, dass alle Änderungsvorhaben künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden, d.h. diese müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind daher nicht zu erwarten.

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNG

Da infolge der Aufhebungssatzung kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird und nach erfolgter Aufhebung der Ortsabrundungssatzung sich die entstehenden Eingriffe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, wird von einer Eingriffsbilanzierung abgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die ursprüngliche städtebauliche Planungsabsicht, im Übergang zur freien Landschaft eine homogene Wohnbebauung umzusetzen, ist abgeschlossen. Änderungen an der Bestandsbebauung müssen sich nach erfolgte Aufhebung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Insofern wurde keine alternative Planungsmöglichkeit betrachtet.

6 MONITORING

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufhebung einer rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens hat das Plangebiet planungsrechtlich den Status eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Demnach werden Bauvorhaben nach den gesetzlichen Regularien des § 34 BauGB beurteilt. Das Instrument des Monitorings gem. § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Es ist daher nicht erforderlich, Monitoring-Maßnahmen vorzuschlagen.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Infolge der Aufhebung der Ortsabrundungssatzung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Grundsätzliche Bedenken stehen der Aufhebung somit nicht entgegen.