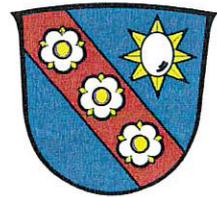

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG für den Ortsteil Hadersried

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 35 Abs. 6 BauGB

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

Fassung vom 31.07.2025

Projektnummer: 24105

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
	FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN D. PLANZEICHEN	5
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Vorhaben	6
§ 3	Zulässigkeitsbestimmungen	6
§ 4	Zusätzliche Bestimmungen zum Artenschutz	8
§ 5	Inkrafttreten	9
	VERFAHRENSVERMERKE	10
C)	BEGRÜNDUNG	11
1.	Geltungsbereich	11
2.	Anlass und Bedarf der Änderung	11
3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	12
4.	Lage und Bestand	12
5.	Geplantes Vorhaben	13
6.	Erschliessung	14
7.	Landschafts- und Naturschutz	14
8.	Denkmalschutz	15
9.	Sonstige Belange	15

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 10 und 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende

1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hadersried

als Satzung.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hadersried der Gemeinde Odelzhausen gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Satzung mit Begründung in der Fassung vom 31.07.2025.

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
 - Verfahrensvermerk

Der Satzung beigefügt ist:

- C) Begründung

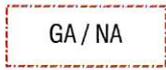
A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Fläche für die Zulässigkeit von Hauptgebäuden und Garagen



Fläche für die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen - (GA / NA)



Fläche für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Hochsilos / Überdachung / unterirdische Heizschnitzanlage) - NA (HS/ÜD/uHSA)



Private Grünfläche

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



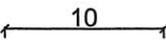
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Geplante bauliche Anlagen



Geplanter Gebäudeabriss



Bemaßung in Meter



Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung



Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich für den Ortsteil Hadersried der Gemarkung Höfa werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Fl.Nrn. 306, 306/1, 307, 307/3, 307/4, 307/5 und 307/7 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 307/6, 350, 351, 352, 504/1 und 505.

§ 2 VORHABEN

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
 - a) einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
 - b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (3) Von dieser Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN

- (1) **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 1. Innerhalb der Grenzen des in § 1 genannten Bereichs sind Wohngebäude, Garagen i.S.d § 12 BauNVO und Nebenanlagen (wie Überdachungen und eine unterirdische Hackschnitzelanlage) i.S.d. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig; Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
 2. Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
 3. Bei Neu- und Ersatzbauten dürfen Wohngebäude eine Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) von max. 6,5 m und eine Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von max. 9,5 m, jeweils gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG), nicht überschreiten.
 4. Bei dem geplanten Anbau an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 306 dürfen die Wand- und Firsthöhe dem Bestandsgebäude angepasst werden.

5. Bei einer Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung oder einem Ersatzbau eines bestehenden Hauptgebäudes ist als unterer Bezugspunkt für die OK RFB EG, gemessen in der Gebäudemitte, die bestehende OK RFB EG heranzuziehen; Abweichungen um max. +/- 0,3 m sind zulässig.
6. Bei dem Neubau auf Fl.Nr. 306/1 muss der untere Bezugspunkt für die OK RFB EG, gemessen in der Gebäudemitte, auf einer Höhe zwischen 495,0 m ü NHN und 496,0 m ü NHN liegen.
7. Es sind Gebäudetypen mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) sowie mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (II+D) zulässig.

(2) Dachform

1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° mit einem nord-südgerichteten First zulässig. Abweichend von Satz 1 darf die Überdachung der Hochsilos auch als an das landwirtschaftliche Nebengebäude angebautes Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 30° ausgeführt werden.
2. Es ist ein Dachüberstand von max. 1,20 m zulässig.

(3) Garagen und Nebengebäude, Terrassen

1. Die Firsthöhe von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der „Flächen für die Zulässigkeit von Hauptgebäuden und Garagen“ sowie der „Flächen für die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen“ darf 4,0 m nicht überschreiten.
2. Nebenanlagen und -gebäude (u.a. auch Carports), die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung nicht widersprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 50 m² und max. 3 m Firsthöhe zulässig, jedoch nicht innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
3. Innerhalb der „Flächen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Hochsilos / Überdachung / unterirdische Heizschnitzelanlage)“ darf die Überdachung eine Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von max. 7,5 m nicht überschreiten.
4. Unterer Bezugspunkt für die unter § 3 (3) 1. bis 3. festgesetzten Firsthöhen ist die OK RFB, gemessen in der Gebäudemitte; diese darf max. 0,3 m über der OK Fahrbahndecke der bestehenden privaten Erschließungsstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zur bestehenden privaten Erschließungsstraße zu ermitteln.

(4) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

1. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung müssen über die öffentliche Kanalisation gesichert sein.
2. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

3. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind bei Neu- und Ersatzbauten für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

§ 4 ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- (1) Bei erforderlich werdenden Baumfällungen im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine artengleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
- (2) Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- (3) Vor der Fällung von Bäumen mit einem StU größer als 30 cm und vor dem Abriss von Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person (z.B. einem Vogel-/Fledermausexperten) auf potenzielle Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Astlöcher, Gebäuderisse/-spalten) zu prüfen. Sollten potenzielle Quartiere vorgefunden werden, sind diese durch das Anbringen von Nist-/Fledermauskästen (die Anzahl ist vom Vogel-/Fledermausexperten zu benennen) zu ersetzen. Sollten die vorgefundenen Quartiere noch bewohnt sein, sind die Rodungszeiträumen vom Vogel-/Fledermausexperten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen.

Hinweis:

Die Entfernung des Gehölzbestandes (sowohl von Bäumen als auch von Sträuchern) ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

- (4) Die private Grünfläche ist mit entweder mit mind. 8 Obstgehölzen oder auf mind. 50 % der Gesamtfläche (gleichmäßig verteilt) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Wildhecke zu bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträuchern max. 95 % und der Anteil von Heister mind. 5% zu betragen. Die Flächen zwischen den Gehölzen sind als Wiesenfläche anzulegen. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Pflanzenarten und -qualitäten gemäß der Artenliste unter § 4 (5) zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung herzustellen.

(5) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte, heimische Arten bevorzugt zu verwenden:
- a) Obstbäume
Halb- oder Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten
- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
 - Prunus, i. Arten und Sorten
 - Pyrus, i. Arten und Sorten

b) Heister

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

- *Ainus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Quercus robor* (Stiel-Eiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Salix triandra* (Mandelweide)

c) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm,

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus mas* (Kornelkirsch)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Frangula ainus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
- *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn)
- *Rosa arvensis* (Kriech-Rose)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)
- *Salix viminalis* (Korb-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

2. Über die unter § 4 (5) 1 festgesetzten Arten hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere standortgerechte, heimische Arten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 16.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2025 bis einschließlich 26.03.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 05.06.2025 wurde in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 08.07.2025 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 18.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Bauausschuss vom 31.07.2025 die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, 01.08.2025



.....
i.V. Johann Heitmair
2. Bürgermeister



- e) Ausgefertigt

Odelzhausen, 04.08.2025

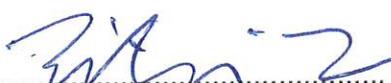


.....
i.V. Johann Heitmair
2. Bürgermeister



- f) Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung wurde am 27.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung 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 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, 28.08.2025



.....
i.V. Johann Heitmair
2. Bürgermeister



C) BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hadersried der Gemeinde Odelzhausen umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 306, 306/1, 307, 307/3, 307/4, 307/5 und 307/7 sowie anteilig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 307/6, 350, 351, 352, 504/1 und 505.

Gegenüber der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hadersried vom 24.07.2018, die durch Bekanntmachung vom 04.10.2018 rechtskräftig geworden ist, wurde der Geltungsbereich um die Fl.Nr. 306/1 sowie um Teilflächen der Fl.Nrn. 351 und 352 erweitert; die Erweiterungsflächen weisen in Summe eine Größe von 176 m² auf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der Planzeichnung, aus der auch ersichtlich ist um welche Bereiche die Außenbereichssatzung erweitert wurde.

2. ANLASS UND BEDARF DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Ortsteil Hadersried hat im Jahr 2017 der Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnbebauung im Außenbereich gegeben. Die Gemeinde wollte die damaligen Wohnbauabsichten unterstützen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden würde. Da in dem Bereich bereits eine Wohnbebauung vorhanden war, hat die Aufstellung der Außenbereichssatzung die Entstehung einer Splittersiedlung nicht erstmalig ausgelöst. Die damalige Wohnbauabsicht wurde nach in Kraft treten der Außenbereichssatzung bereits umgesetzt; dabei handelte es sich um das heutige Wohngebäude mit der Haus-Nr. 36. Die rechtskräftige Außenbereichssatzung hat ausschließlich die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Wohngebäudes Haus-Nr. 36 geschaffen, um eine maßvolle, flächenmäßig geringe bauliche Entwicklung am westlichen bebauten Rand der Splittersiedlung zu erzielen. Für die übrigen im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke wurden über den Bestand hinaus keine weiteren baulichen Zulässigkeiten getroffen.

Zwischenzeitlich hat die im Geltungsbereich lebenden Bevölkerung einen weiteren baulichen Bedarf vorgebracht, der die Gemeinde dazu veranlasst hat die Außenbereichssatzung zu ändern und zu erweitern. Zum einen bestehen wohnbauliche Bauabsichten; konkret ist es beabsichtigt das Wohngebäude Haus-Nr. 30 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, auf der neu abgemarkten Fl.Nr. 306/1 ein neues (siebtes) Wohngebäude zu errichten und das bestehende Wohngebäude Haus-Nr. 28 im Westen baulich zu erweitern. Zum anderen besteht ein Bedarf an baulichen Nebenanlagen, die dem Zweck der landwirtschaftlichen Hofstelle dienen, und sich anteilig außerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Außenbereichssatzung befinden; konkret ist es vorgesehen die Auffahrt südlich des Stalles zu erneuern und in diesem Zuge eine unterirdische Hackschnitzelheizung einzubauen sowie diesen neuen Auffahrtsbereich einschl. der beiden bestehenden Hochsilos zu überdachen.

Die Gemeinde Odelzhausen hat sich dazu entschieden auch die aktuellen Bauabsichten zu unterstützen, da diese zum einen der bestehenden Bevölkerung und Bebauung dienen und zum anderen dem bestehenden Nutzungszweck nicht widersprechen. Zudem fügen sich die baulichen Vorhaben städtebaulich in das bestehende Gefüge der Splittersiedlung ein und Beeinträchtigen das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung wird die Zulässigkeit auf die vorgesehenen baulichen Maßnahmen konkret abgestellt, sodass diese einerseits genehmigungsfähig und andererseits mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich vereinbar sind. Zielsetzung der 1. Änderung und Erweiterung ist nach wie vor, wie es auch bei Aufstellung der Satzung der Fall war, eine maßvolle, flächenmäßig geringe bauliche Entwicklung, die auf den Bedarf der dort lebenden Bevölkerung sowie der dortigen Nutzungen ausgerichtet ist.

3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odelzhausen stellt den Geltungsbereich als „landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland)“ dar. Insbesondere an den Randbereichen der bestehenden Bebauung wird diese Fläche von der Darstellung „Gehölzflächen, Einzelgehölze“ überlagert. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Miegersbach, dessen Verlauf mit den Zielen und Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes („Anlage von ausreichend breiten Uferstrandstreifen“) überlagert wird. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen somit nicht explizit den Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung.

4. LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich liegt zwischen den beiden Ortsteilen von Odelzhausen, Hadersried und Miegersbach, südlich des Miegersbachs und umfasst eine Fläche von 6.850 m² (rd. 0,7 ha).

Zwar ist für alle Grundstücke im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, tatsächlich werden die Flächen im Geltungsbereich überwiegend wohnbaulich mit begrünten Gartenflächen genutzt. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohngebäude. Die Hofstelle, die keine Viehhaltung mehr betreibt, bewirtschaftet noch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Erweiterungsflächen, auf denen sich zwei Hochsilos befinden, sind der landwirtschaftlichen Hofstelle zugehörig.

Der Erlass der Satzung setzte voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist; dies war vorliegend der Fall.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde der Bestand von fünf Wohngebäuden (und zwei landwirtschaftlichen Nebengebäuden) auf sechs Wohngebäude erweitert. Die damals bestehenden Wohngebäude waren mit Ausnahme des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 306 keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet und somit war der Bereich der Außenbereichssatzung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sodass die vorhandene Bebauung als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von

einigem Gewicht" bezeichnet werden konnte; die Entwicklung zu einem Wohnstandort war bereits festzustellen.

5. GEPLANTES VORHABEN

Eine Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung ist eine auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung zulässig.

Im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde, als räumlicher Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung, auf Fl.Nr. 307 die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen. Zwar ist diese mittlerweile realisiert, die mit Hauptgebäuden und Garagen überbaubare Fläche soll jedoch weiterhin aufrechterhalten bleiben. Aufgrund der neuen Bauabsichten, wie unter Pkt. 2 beschrieben, werden auf den Fl.Nr. 306, 306/1 und 307/4 ebenfalls „Flächen für die Zulässigkeit von Hauptgebäuden und Garagen“ festgesetzt. Zudem werden Flächen für die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bedarf festgesetzt. Durch die Beschränkung auf die konkreten Bauvorhaben wird gleichzeitig eine unerwünschte weitere Ausdehnung der Besiedelung im Außenbereich ausgeschlossen. Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Ortsteil wird damit verhindert.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebäude, der maximale Ausdehnung sich aus den bebaubaren Umgrenzungen ergibt), zur Gebäudehöhe, zur Dachform und zum Dachüberstand getroffen worden. Der maximal zulässige Dachüberstand, der für den Ortsteil Hadersried eher untypisch ist, wurde festgesetzt, um den Bauwünschen des Eigentümers des bereits realisierten Wohngebäudes Haus-Nr. 36, der hier ein Holzhaus errichtet hat, entgegen zu kommen. Bei Holzhäusern ist ein größerer Dachüberstand durchaus üblich, um die Außenwände bei Niederschlag vor Nässe zu schützen. Da diese Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Splittersiedlung, die keinen homogenen Gebäudebestand aufweist, hat, wurde dem Bauwünsch des Bauherrn nachgegangen. Diese Festsetzung wird auch im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung beibehalten. Neben den Wohngebäuden sind Garagen in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Darüber hinaus werden Carports und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² zugelassen. Die hier vorliegende Zulässigkeit von weiteren Unterstellmöglichkeiten begründet sich auch aus dem stark eingeschränkten Gestaltungsspielraum und stellt ein mit der landwirtschaftlich geprägten Struktur verträgliches Maß dar. Zudem sind Nebengebäude im landwirtschaftlich geprägten Umfeld üblich.

Durch die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind die Bauvorhaben eng definiert. Daher ist eine Festlegung zum Abstandsflächenrecht nicht notwendig. Insgesamt dienen die Festsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6. ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich ist über den Erschließungsweg mit der Fl.Nr. 504/1 an die nördlich verlaufende ‚Peter und Paul Straße‘ (Ortsverbindungsstraße zwischen Hadersried und Miegertsbach) und damit an die überörtlichen Verkehrsachsen (Kreisstraße DAH 2 und Staatsstraße St 2051) und den Hauptort Odelzhausen angebunden und somit ausreichend verkehrlich erschlossen.

7. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind weder FFH-Gebiete noch nationale Schutzgebiete vorhanden. Demgemäß bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Es befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich oder in seinem näheren Umfeld.

Die geplanten Bauvorhaben werden überwiegend auf Flächen durchgeführt, die gemäß BayernAtlas als Wohnbauflächen bzw. Flächen gemischter Nutzung klassifiziert werden. Somit ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Vorhandene Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten. Ist eine Erhaltung im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist eine Rodung im zwingend erforderlichen Umfang zulässig. Baumfällungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeiten) zulässig. Vor der Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm und auch vor dem Abriss von Gebäuden ist eine fachkundige Person zu beauftragen, die die Bäume und Gebäude auf potenzielle Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Astlöcher, Gebäuderisse/-spalten) untersucht. Sollten Quartiere vorgefunden werden, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Aufgrund der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist auch nicht zu erwarten das mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Verletzungs- oder Tötungsdelikt geschaffen wird.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge der bei Aufstellung der Außenbereichssatzung geplante, mittlerweile umgesetzte, Wohnbebauung wurde durch eine 5 m breite, zu bepflanzende private Grünfläche am nördlichen und nordwestlichen Siedlungsrand begegnet. Möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge der im Zuge der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung neu geplanten Bauvorhaben wird dahingehend begegnet, dass im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig werdende Baumfällungen im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle im Geltungsbereich zu ersetzen sind.

Darüber hinaus unterliegt die Außenbereichsbebauung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG). Mit Einreichen des Bauantrags ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau bezüglich der

Kompensation des durch das jeweilige Bauvorhaben hervorgerufenen Eingriffs (insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung) durchzuführen.

8. DENKMALSCHUTZ

Weder im Planungsumgriff noch im näheren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke oder Bodendenkmäler, sodass eine Betroffenheit von denkmalgeschützten Kulturgütern voraussichtlich ausgeschlossen werden kann.

Gemäß Art. 8.1 DSchG sind aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9. SONSTIGE BELANGE

9.1 Immissionen durch Landwirtschaft

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist mit dem Auftreten von Immissionen (Geruch und Staub) durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich und ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu tolerieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit oder des Viehtransports auch vor 6 Uhr und nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Im östlichen Plangebiet auf Fl.Nr. 306 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (ohne Viehhaltung), die die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet. Das Fahrsilos auf der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 315/4 ist dieser Hofstelle zugeordnet; gegenwärtig dient das Fahrsilo der Lagerung von Sand, Kies und Holz, die keine Geruchsbelästigung verursachen.

Sowohl das Stallgebäude als auch das Fahrsilo besitzen baurechtlichen Bestandschutz. Sollte hier künftig eine Viehhaltung wieder aufgenommen werden, sind bauliche Maßnahmen am Gebäude notwendig, da das Bestandsgebäude die heutigen Anforderungen, die an bauliche Anlagen zur Viehhaltung gestellt werden, nicht erfüllt. Im Falle der Reaktivierung der Viehhaltung, werden das Gebäude sowie auch das Fahrsilo (sollte dieses für die Lagerung von Silage genutzt werden) immissionschutzfachlich beurteilungsrelevant und es würde eine immissionsschutzfachliche Prüfung (Geruchsimmissionsprognose) notwendig werden, um sicherstellen zu können, dass keine unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen der Wohnbebauung eintreten.

Im Bereich der Außenbereichssatzung, die kein qualifiziertes Baurecht schafft, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes von schutzbedürftigen Nutzungen durch Geruchsbe-

lästigung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die Beauftragung einer Geruchsimmisionsprognose im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Hinweis:

Mit der vorliegenden Änderung der Außenbereichssatzung rückt die geplante Wohnbebauung, die nicht der Hofstelle zugeordnet ist, näher an das Stallgebäude und das Fahrsilo heran. Dies kann bei einer Wiederaufnahme der Viehhaltung dazu führen, dass im Rahmen der Baugenehmigung einschränkende Auflagen gemacht werden, um an diesen Wohngebäuden erhebliche Geruchsbelästigungen auszuschließen zu können. Dieser Sachverhalt ist mit dem Eigentümer der Hofstelle besprochen worden. Der Eigentümer ist mit der Änderung der Außenbereichssatzung einverstanden.

9.2 Immissionen durch Verkehr (A8)

In ca. 270 m Entfernung (Lufflinie) befindet sich die Autobahn A 8. Diese liegt topographisch jedoch ca. 15 m höher als der Planungsumgriff und ist seitlich nach Nordosten mit einer Kombination aus Lärmschutzwand/-wand versehen. Da Hadersried bei der Planfeststellung des Ausbaus der A8 als Immissionsort berücksichtigt wurde, ist für die Neubebauung mit keinen schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen von der Autobahn zu rechnen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt. Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Umgebungslärmkartierung 2022 aus dem Umweltatlas Bayern des Landesamtes für Umwelt kann entnommen werden, dass der L_{Den} (äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden) an den südlichen Baugrenzen im Bereich von ca. 60 dB(A) und der L_{Night} (Pegel zwischen 22 und 6 Uhr) im gesamten Bereich zwischen 50 und 54 dB(A) liegt; aufgrund der Lage der Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass an den autobahnzugewandten Fassaden die Lärmbelastung im Nachtzeitraum bei etwa 54 dB(A) zu liegen kommen könnte. Somit werden an den relevanten Immissionsorten im Bereich der Außenbereichssatzung, die der Schutzwürdigkeit eines Dorf- und Mischgebietes zuzuordnen ist, die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung 16. BImSchV) von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts (Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet) eingehalten. Somit liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 2 Nr. 1 der 16. BImSchV vor. Es besteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz an den vom Verkehrslärm betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen. Sich evtl. ergebende Anpassungen am Lärmschutz im Bereich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind daher von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die bei der Bauleitplanung zur Lärmbeurteilung herangezogen werden, betragen für Dorf- und Mischgebiete 60/50 dB(A) tags/nachts. Während tags von der Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden kann, werden diese zur Nachtzeit voraussichtlich um 4 dB(A) überschritten. Zum Eigenschutz sollten bei der Neuerrichtung bzw. Änderungen von Wohnbebauung lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen, die ausreichende Luftwechselraten sicherstellen, ausgestattet werden. Alternativ dazu können auch bauliche Maßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Prallscheiben, etc. an diesen Fenstern angebracht werden.

Durch diese Maßnahmen sollte sichergestellt werden, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Im Bereich der Außenbereichssatzung, die kein qualifiziertes Baurecht schafft, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes von schutzbedürftigen Nutzungen erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Hinweis:

Mit der 11. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit dem 10.10.2018) wurde eine Ortsumfahrung, die u.a. in einem Abstand von ca. 150 Metern südlich des Plangebiets eine Auffahrt auf die A8 in Fahrtrichtung Stuttgart vorsieht, vorbereitet. Es ist nicht zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV infolge dieser Planung überschritten werden; die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird im begleitenden Planfeststellungsverfahren geregelt. Somit ist nicht zu erwarten, dass nach Fertigstellung Baumaßnahme schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 2 Nr. 1 der 16. BImSchV verursacht werden. Demzufolge besteht auch nach Fertigstellung der Baumaßnahme kein Anspruch auf Lärmschutz an den schutzbedürftigen Nutzungen. Sich evtl. ergebende Anpassungen am Lärmschutz im Bereich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind daher von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen.

9.3 Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

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.

9.4 Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich ist größtenteils als wassersensibler Bereich dargestellt; lediglich die Bestandsbebauung im Süden (Hausnr. 30 bis 34) befindet sich außerhalb des wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Dies ist bei der baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

9.5 Grundwasser

Von dem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume grundsätzlich wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

9.6 Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich (Nachweis durch Bodengutachten), darf das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebiets für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen der Neubauten durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

9.7 Artenschutz

Sowohl alter Baumbestand als auch alte Gebäude weisen oftmals Höhlen, Spalten, Risse oder andere Lebensräume auf, welche von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen als Winterquartiere genutzt werden. Daher ist bei Baumfällungen und Gebäudeabrissen zwingend ganzjährig der Artenschutz § 44 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu beachten, wonach es u.a. verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Aus diesem Grund sind zu fällende Bäume und Hecken sowie abzureißende Gebäude vorab von einer qualifizierten Person auf Habitate geschützter Arten (Baumhöhlen, Astlöcher, Vogelnester oder Spalten / Risse in Gebäudewänden) zu prüfen. Sollten solche Habitate vorgefunden werden, muss vor der Fällung bzw. vor dem Abriss eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Erforderliche Baumfällungen / Gebäudeabrisse müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.