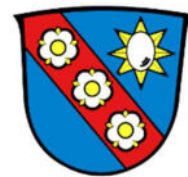

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS (EINSCHL. SEINER 1. ÄNDERUNG)

„Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) PLANZEICHNUNG

C) BEGRÜNDUNG

D) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

ENTWURF

Fassung vom 28.07.2026

Projektnummer: 26058

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgende

SATZUNG

§ 1

AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Grundstück Flst-Nr. 32/1“, der durch Bekanntmachung vom 19.07.2006 rechtskräftig geworden ist, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp), die durch Bekanntmachung vom 01.06.2017 rechtskräftig geworden ist, werden aufgehoben.

§ 2

INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp) tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B) PLANZEICHNUNG

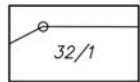
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

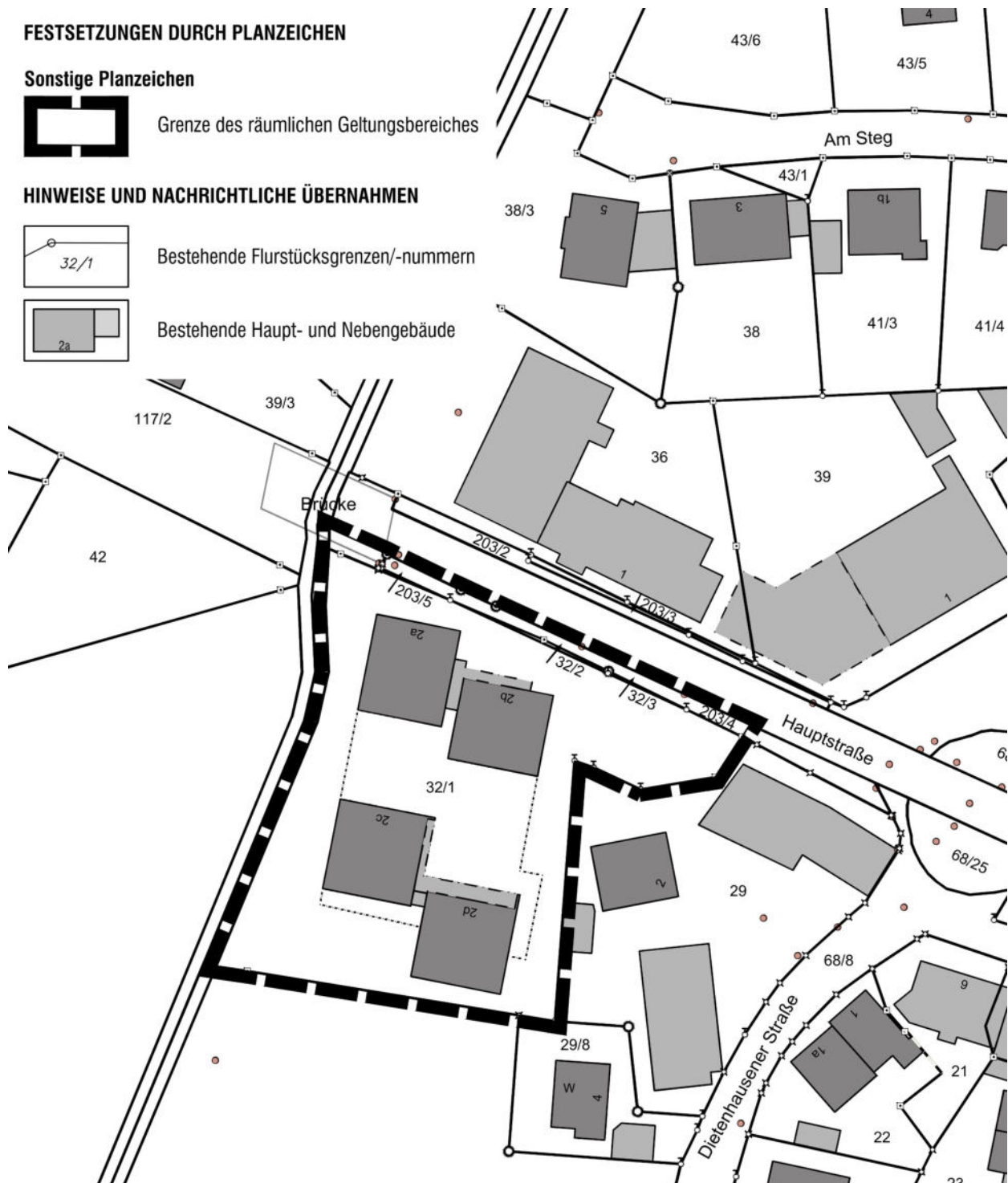
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen/-nummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Maßstab 1:1000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

C) BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Grundstück Flst-Nr. 32/1“, der durch Bekanntmachung vom 19.07.2006 rechtskräftig geworden ist, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp), die durch Bekanntmachung vom 01.06.2017 rechtskräftig geworden ist, aufzuheben, da die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs bereits umgesetzt wurde und die festgesetzten überbaubaren Flächen auch nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) tritt somit für das Grundstück der § 34 BauGB in Kraft, sodass sich künftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Damit ist auch nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung sichergestellt.

Das Flurstück 32/1 liegt zudem innerhalb des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“, der durch Bekanntmachung vom 12.04.2018 rechtskräftig geworden ist, und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte“, das durch Bekanntmachung vom 30.03.2020 rechtskräftig geworden ist. Diese beiden Bauleitplanungen bleiben vor der vorliegenden Aufhebung unberührt und gelten damit unverändert fort.

2 VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB aufgehoben werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung. Dabei gelten die gleichen Vorschriften wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3.600 m² (ca. 0,36 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt 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. 7a BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans 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 PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 3.600 m² große räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, der sich aus der Planzeichnung (s.o.) ergibt, umfasst vollständig die heutigen Fl.Nrn.: 32/1, 32/2, 32/3 und 203/5 sowie zu Teilen die Fl.Nr. 203/1 und 203/4 der Gemarkung Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen).

3.2 Lage und Bestandssituation

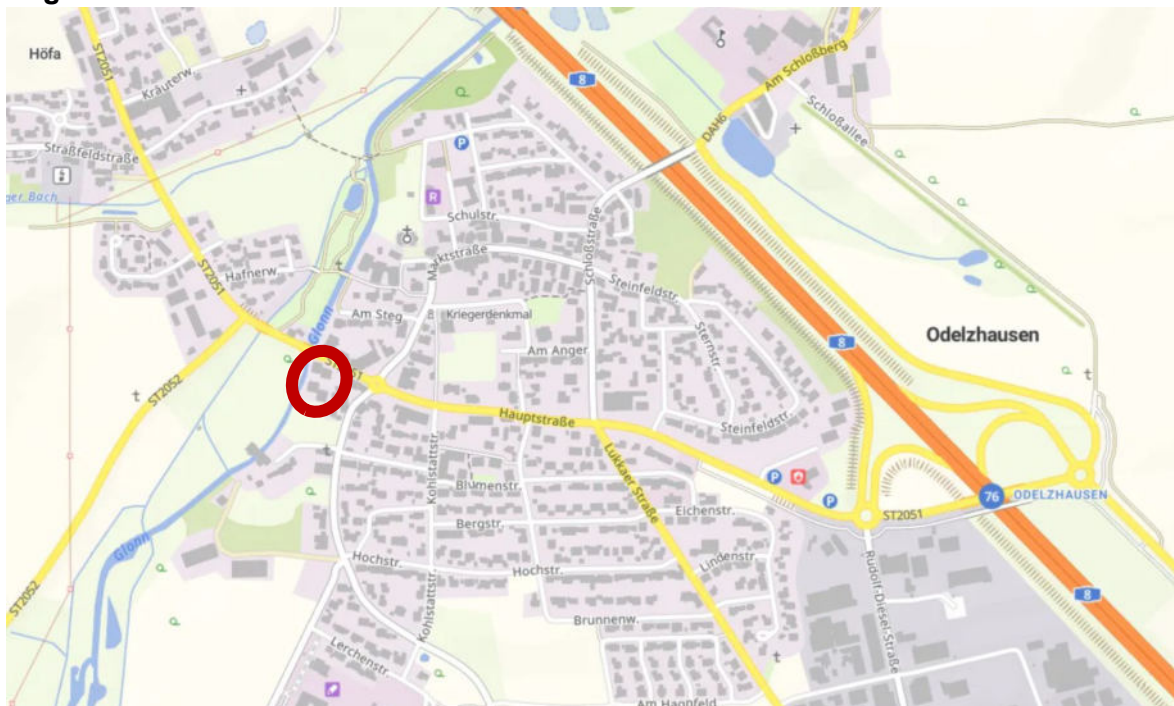


Abb. 1: Topographische Karte, Lage im Gemeindegebiet, o.M
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Aufhebungsgebiet liegt am westlichen Rand des Hauptortes Odelzhausen und grenzt im Norden an die Hauptstraße (St 2051), im Osten an vorhandene Bebauung, im Süden an eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) und im Westen an den Flusslauf der Glonn (Gewässer II. Ordnung).

Innerhalb des Aufhebungsgebietes befinden sich vier Gebäude, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Innerhalb der Gebäude befindet sich überwiegend Wohnbebauung und untergeordnet gewerbliche Nutzungen (Büronutzung), die im Erdgeschoss der nördlichen Baukörper verortet sind.

Das Gelände liegt überwiegend auf einer Höhe von ca. 488 m ü. NHN und ist nahezu eben; lediglich zum Flusslauf der Glonn, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, fällt das Gelände ab.

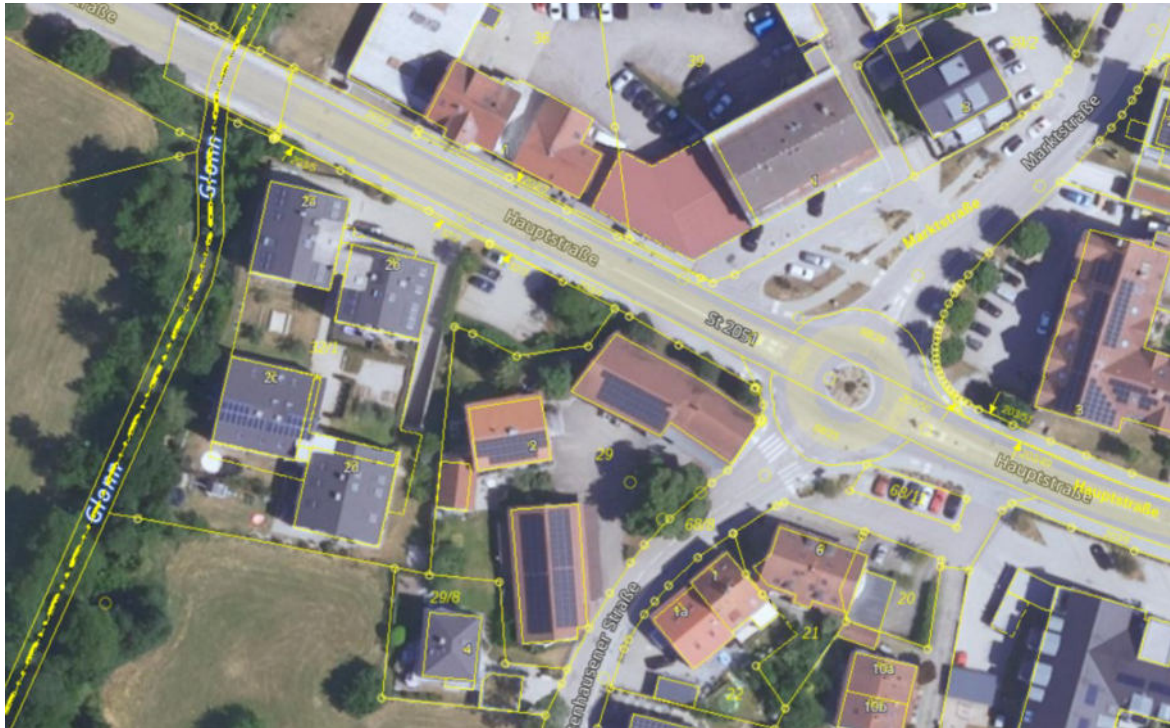


Abb. 2: Luftbild vom Aufhebungsgebiet (Befliegungsdatum: 05.07.2025), o.M.
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Grundstück Flst.-Nr. 32/1 setzte nach Geschossen differenzierte Mischgebiete fest, die eine Wohnnutzung in bestimmten Geschossen ausschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgte eine Flexibilisierung dieser Festsetzungen, um den dringend benötigten Wohnraum planungsrechtlich zu ermöglichen, da sich die ursprünglich verfolgte Zielstellung in diesem Bereich, großflächig gewerbliche Nutzungen zu verorten, durch die Entwicklungen im Ortskern gewandelt hat. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan (einschl. seiner 1. Änderung) folgende weitere Festsetzungen:

- Zwei enggefasste Bauräume mit einer überbaubaren Grundfläche von jeweils max. 500 m²; der nördliche Bauraum wurde zur Hauptstraße mit einer Baulinie gefasst.
- Wand- und Firsthöhen nach Bauräumen gegliedert: Im nördlichen Bauraum 10 m und 14 m und im südlichen Bauraum 6,5 m und 11,0 m
- Enggefasste Umgrenzung für eine Tiefgarage und für oberirdische Stellplätze
- Firstrichtung und Dachneigung 28 bis 38 Grad
- Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ (einschl. seiner 1. Änderung) wird mit Inkrafttreten der vorliegenden Aufhebungssatzung aufgehoben und verliert somit seine Gültigkeit.

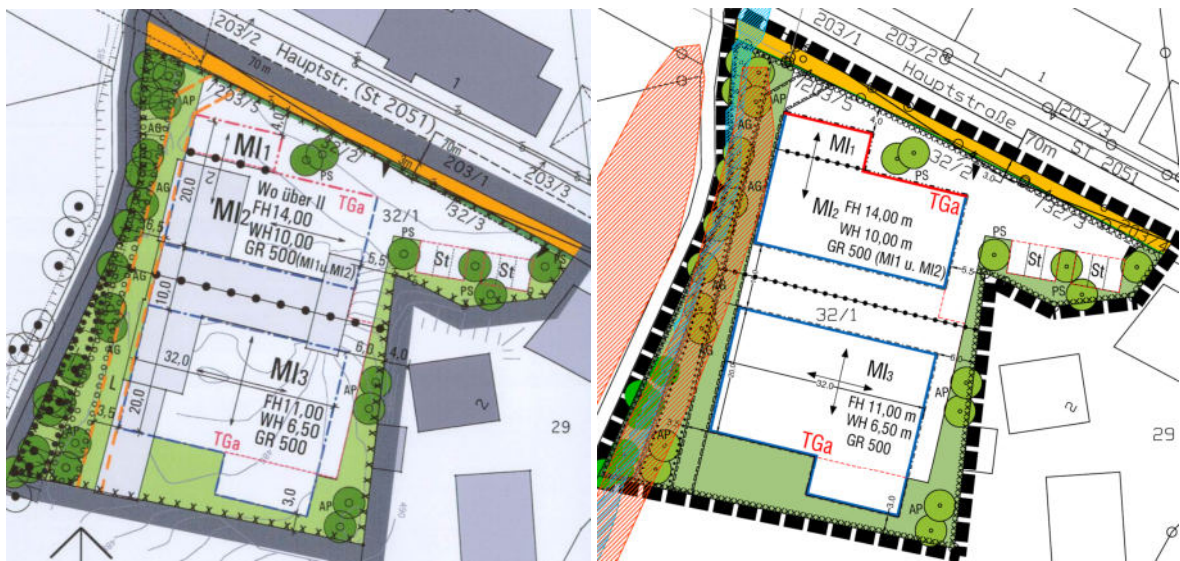


Abb. 3: Auszug a.d. rechtskräftigen B-Plänen: Urplan (links) und 1. Änderung (rechts), o.M.

Die beiden o.g. Bebauungspläne wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit dem einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte“, der durch Bekanntmachung vom 12.04.2018 rechtskräftig geworden ist, geändert; das ehemalige Mischgebiet wurde zu einem urbanen Gebiet abgeändert. Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ bleibt von der vorliegenden Aufhebung unberührt und gilt somit unverändert fort.

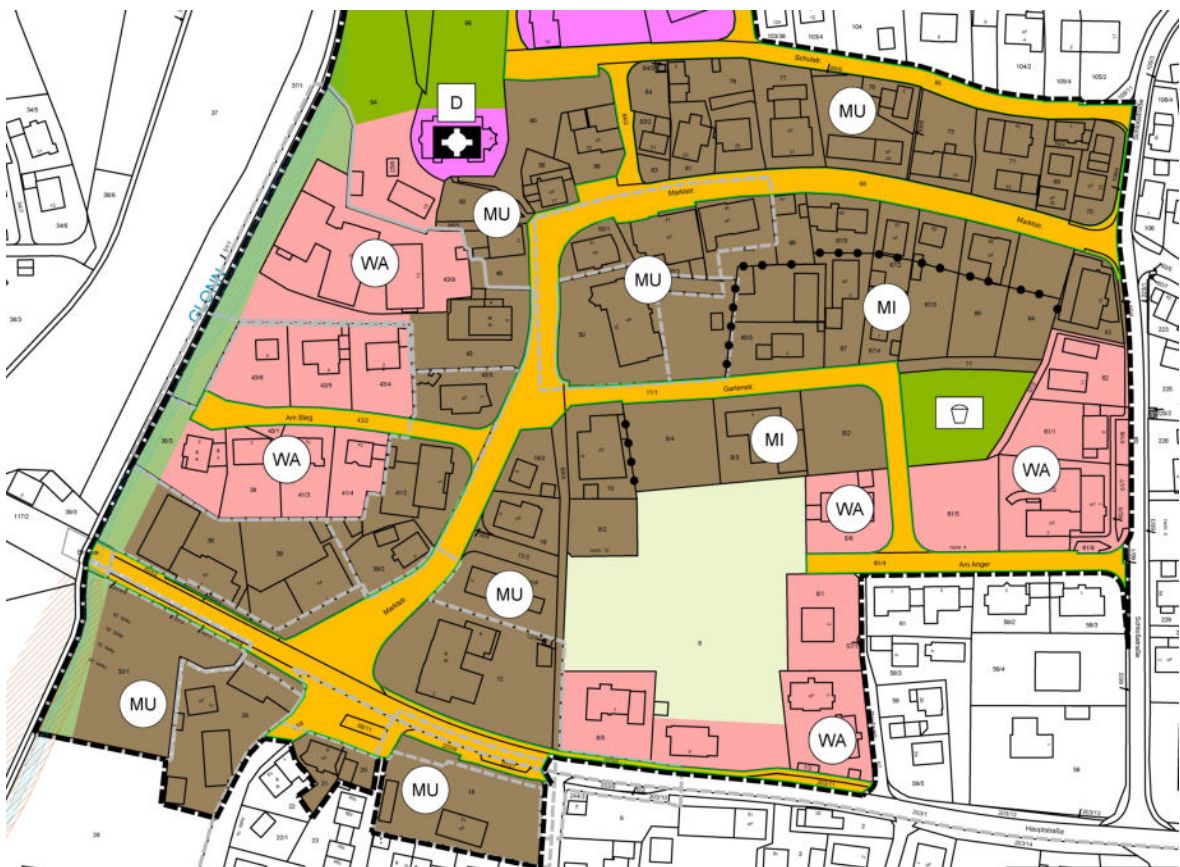


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“, o.M.

4.2 Sanierungssatzung

Das Aufhebungsgebiet liegt zudem innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte“, das durch Bekanntmachung vom 30.03.2020 rechtskräftig geworden ist. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ untergliedert sich in sieben Teilbereiche; das Aufhebungsgebiet liegt im Bereich „Haupt- und Schloßstraße“, der für das Gebiet die Sicherung und Stärkung der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, langfristig als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs, vorsieht. Das Sanierungsgebiet bleibt von der vorliegenden Aufhebung unberührt und gilt damit unverändert fort.

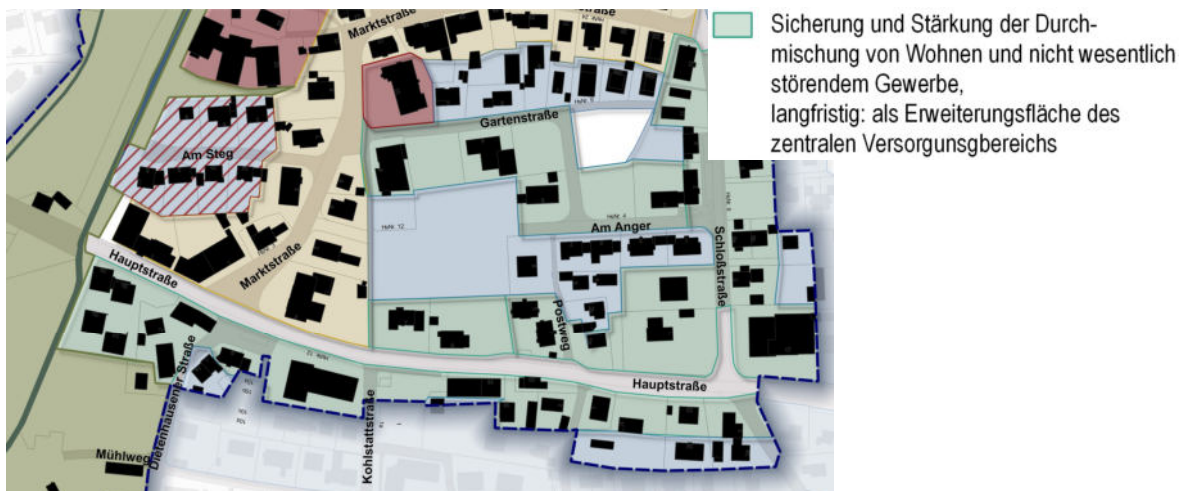


Abb. 5: Auszug aus der Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“, Plan: Nutzungsstruktur (Ziel), o.M.

5 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan (einschl. seiner 1. Änderung) wird aufgehoben, da das Gebiet bereits entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt wurde. Das Gebiet kann planungsrechtlich somit eindeutig dem § 34 BauGB (= Innenbereich) zugeordnet werden. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht für das Gebiet somit nicht mehr.

Wie oben beschrieben liegt das Aufhebungsgebietes darüber hinaus innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Ortsmitte“ sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“. Da diese Bauleitplanungen von der vorliegenden Aufhebung unberührt bleiben und damit unverändert fortgelten, bleiben im Aufhebungsgebiet gewisse Rahmenbedingungen (Art der baulichen Nutzung: urbanes Gebiet (MU) / Zielsetzung: Sicherung und Stärkung der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe) aufrechterhalten.

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 der 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 des Bebauungsplanes wird als geeignetes Instrument erachtet, um bei künftigen Bauvorhaben den Gestaltungsspielraum in einem mit der Umgebungsbebauung verträglichen 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.

7 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 eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Unmittelbar entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonnal“ (LSG-00270.01); eine Überschneidung mit dem Aufhebungsgebiet findet nicht statt. Flussbegleitend zur Glonn sind im Aufhebungsgebiet Gehölzstrukturen vorhanden, die gemäß der amtlichen Biotopkartierung (Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %) / Biotop-Nr. 7633-0091-009) geschützt sind. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Die bestehenden Gehölzstrukturen, die u.a. auch Vögeln als Habitat dienen, werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden: Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bereits entsprechend dem Bebauungsplan bebautes und erschlossenes Gebiet. Die Aufhebung des Bebauungsplans kann theoretisch zu einer höheren Bodennutzung führen, da in einem urbanen Gebiet eine überbaubare Grundflächenzahl von max. 0,8 gilt und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes greifen würde; aktuell ist eine GR von insg. 1.000 m² sowie eine Gesamt-GRZ von 0,65 für oberirdische Nebenanlagen sowie durch Befestigungsflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Da es sich um eine Bebauung jüngeren Datums handelt, ist nicht zu erwarten, dass das Gebiet einer baulichen Veränderung zugeführt wird. Auch wenn es zu einer Mehrversiegelung kommen soll, wären die Auswirkungen auf das Schutzgut infolge der Aufhebung als gering zu werten.

Schutzgut Fläche: Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich, das auch weiterhin bauplanungsrechtlich als urbanes Gebiet festgesetzt bleibt. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Aufhebungsgebiet überschneidet sich im westlichen Bereich mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Glonn. Eine Betroffenheit für die Bebauung, die erhöht gelegen ist, liegt nicht vor. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist geregelt. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich, das auch weiterhin bauplanungsrechtlich als Urbanes Gebiet festgesetzt bleibt. Mit der Aufhebung wird gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts ausgelöst.

Schutzgut Mensch: Mit Aufhebung des Bebauungsplanes, in dem auch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen sind, greift § 34 BauGB. Daher sind infolge der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten, da im Rahmen von künftigen Baugenehmigungen auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden müssen. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Da es sich bei dem Gebiet um ein bereits bebautes Grundstück jüngerer Datums im Innenbereich handelt, ist nicht zu erwarten, dass das Gebiet einer baulichen Veränderung zugeführt wird. Eine Betroffenheit des Schutzguts infolge der Aufhebung kann ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, die eine Umweltbetroffenheit verursachen.

8 FAZIT

Mit der vorliegenden Aufhebung sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderungen) ausschlaggebend war, beeinträchtigen. Grundsätzliche Bedenken stehen der Aufhebung somit nicht entgegen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat in der Sitzung vom 28.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp) i.d.F.v. 28.07.2026 wurde mit Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2026 bis einschließlich __. __. 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Lesegeräte) im Rathaus (Zimmer 9, Schulstraße 12, 85235 Odelzhausen) während der allgemeinen Amtsstunden (Mo, Di, Do, Fr: 08:00 - 12:00, zusätzlich Do 14:00 - 18:00) sowie nach Terminvereinbarung bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. __. __. 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2026 bis einschließlich __. __. 2026 beteiligt.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __. __. 2026 die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp) i.d.F.v. __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Odelzhausen, den __. __. 2026

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- e) Ausgefertigt
Odelzhausen, den __. __. 2026

.....
Markus Trinkl
1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans (einschl. seiner 1. Änderung) „Grundstück Flst-Nr. 32/1“ (Rapp) wurde am __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, den __. __. 2026

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister