



## Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

### **Bebauungsplan „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ der Gemeinde Odelzhausen**

#### **Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat in seiner Sitzung am 25.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße“ der Gemeinde Odelzhausen beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Mit der Planung wurde die Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung aus Augsburg beauftragt.

Ebenfalls in der Sitzung am 25.10.2021 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt.

Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt wird.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ ist einerseits die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und andererseits die gemeindliche Planungsabsicht die innerörtliche Nachverdichtung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soweit wie möglich zu minimieren. Auch soll mit der innerörtlichen Nachverdichtung dem sparsam und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße DAH 6“ hat eine Größe von insgesamt ca. 144.758 m<sup>2</sup> (rd. 14,5 Hektar); 118.327 m<sup>2</sup> ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf einer Fläche von ca. 109.662 m<sup>2</sup> ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und auf einer Fläche von ca. 8.665 m<sup>2</sup> ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, womit insgesamt eine überbaubare Grundstücksfläche von höchstens 50.805 m<sup>2</sup> entsteht. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt, sodass dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprochen wird. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, sodass der gegenständliche Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden kann. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, 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 gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und dem 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.

Das Bauleitplanverfahren kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der Planung ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt:

- Maßvolle Nachverdichtung (sowohl in der Fläche als auch in der Höhe) durch Flexibilisierung der Festsetzungen, u.a. durch Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), Erhöhung der Geschossigkeit und der Wohneinheiten.

- Stärkung des Wohnstandortes Odelzhausen durch die Schaffung der Möglichkeit zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern (und damit auch von Miet- und Eigentumswohnungen) in räumlicher Nähe zur Ortsmitte.

- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der unversiegelten und unerschlossenen Landschaft im Außenbereich und Begrenzung der oberirdischen Stellplätze, um insbesondere bei Neubauvorhaben von Mehrfamilienhäusern die Realisierung von Tiefgaragen zu fördern und den Versiegelungsgrad zu verringern.

- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Odelzhausen in Anlehnung an die Ziele der Sanierungssatzung (Ausweisung eines Urbanen Gebietes).

- Erhalt der Eingrünung im Osten des Plangebietes.

Gewährleistung einer angemessenen Verhältnismäßigkeit zwischen Bebauung und Freiflächen durch die Kopplung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Grundstücksgröße und der Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen.

- Bestrebung den Verknüpfungsbereich entlang der Staatsstraße 2051 in einen Erschließungsbereich zu ändern, um durch den damit verbundenen Wegfall der Bauverbotszone mehr nutzbares Bauland zur Schaffung von Wohnraum zu generieren.

- Optimierte Berücksichtigung der Anforderungen an einen energiesparenden Wohnungsbaustandard.

Der Vorentwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textliche Festsetzungen mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls (alles in der Fassung vom 25.10.2021), liegt in der Zeit vom

## 29.11.2021 bis 31.01.2022

in der Gemeinde Odelzhausen, Schulstr. 14, 85235 Odelzhausen, 1. OG, Bauamt, Zimmer 9 während der allgemeinen Amtsstunden aus.

Außerdem sind die Unterlagen auf folgender Webseite der Gemeinde einsehbar:

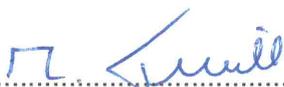
[https://www.odelzhausen.de/Rathaus/Amtliche Bekanntmachungen](https://www.odelzhausen.de/Rathaus/Amtliche_Bekanntmachungen)

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Geschäftsstunden der Gemeinde Odelzhausen sind:

Montag	von 09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag bis Freitag	von 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzlich	von 16.00 – 18.30 Uhr

Odelzhausen, den 15.11.2021



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung durch  
Anschlag an der Amtstafel

Anschlag ist spätestens anzubringen  
am 18.11.2021

Anschlag ist frühestens abzunehmen  
am 01.02.2022

Namenszeichen  
\_\_\_\_\_

