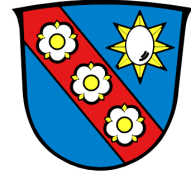


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZWEITE ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET, TEIL 1“

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

## PRÄAMBEL & BEGRÜNDUNG

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 26.07.2021

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21076

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### **2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2021.

Der Bebauungsplan besteht aus der:

Planzeichnung in der Fassung vom 26.07.2021 mit

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist die:

Begründung in der Fassung vom 26.07.2021

**Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ i.d.F.v. 17.10.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 21.12.2017) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ i.d.F.v. 04.06.2019 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 28.06.2019) Gültigkeit.**

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Begründung der Änderung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ ist der Umstand, dass die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Nordosten des Plangebietes nicht mehr benötigt wird.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegebene Erforderlichkeit zur Herstellung der Straße entfällt, da die östlich angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ an den bereits im GE 2 des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ ansässigen Gewerbebetrieb veräußert wurden. Um dem Gewerbebetrieb die Umsetzung einer durchgehend zusammenhängend nutzbaren Betriebsfläche zu ermöglichen, wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit ihren straßenbegleitenden Nutzungen als Gewerbegebiet, das dem GE 2 zugeordnet ist, festgesetzt. Dabei hat sich die Gemeinde im nördlichen Teil der Fl.Nr. 180/2 ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen mit Regenrückhaltebecken sowie zur Herstellung eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals gesichert. Des Weiteren wird die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche im Süden des Grundstückes im Zuge der vorliegenden 2. Änderung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P 1.2) festgesetzt.



Abb. 1: Luftbild, Befliegungsdatum: 22.04.2020, o.M. (© 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ (links) und Rechtskräftiger Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ (rechts)

## 2 Verfahren gem. § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Da die 2. Änderung keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche hat, wird diese gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem 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.

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. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

## 3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Die 2. Änderung umfasst ausschließlich eine Änderung der Planzeichnung im Bereich der Fl.Nr. 180/2. Für die im Zuge der 2. Änderung geänderten planzeichnerischen Festsetzungen – Gewerbegebiet (GE 2) und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P 1.2) – gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 17.10.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 21.12.2017) sowie der 1. Änderung i.d.F.v. 04.06.2019 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 28.06.2019). Über den planzeichnerischen Änderungsbereich der 2. Änderung hinaus gilt die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F.v. 17.10.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 21.12.2017) unverändert fort.

#### 4 Fazit

---

Mit der Umwandlung von einer weitestgehend versiegelten Erschließungsfläche zu einer zu max. 80 % versiegelten gewerblichen Betriebsfläche sind keine negativen Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.