



Hauptamt  
Fischer | 07471708120  
Aktenzeichen: 621.41:Äußere  
Bahnhofstraße/Neufassung  
2022/Bebauungsplanentwurf

Vorlage Nr. SV/064/2024  
Datum: 06.06.2024

## **Sitzungsvorlage** - öffentlich -

Bebauungsplan "Neufassung - Äußere Bahnhofstraße"

Hier:

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b> | <b>Datum</b> | <b>Beratung</b> | <b>Art d. Beschlusses</b> |
|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|
| Gemeinderat    | 18.06.2024   | öffentlich      | Entscheidung              |

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“ Gemeinde Bodelshausen, mit Örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen:

1. Für den in der Planzeichnung vom 18.06.2024 dargestellten Bereich im südlichen Siedlungsbereich von Bodelshausen, werden nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“, Gemeinde Bodelshausen, und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 18.06.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 18.06.2024, wird mit der Begründung vom 18.06.2024 gebilligt.
3. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) vom 18.06.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 18.06.2024, wird mit der Begründung vom 18.06.2024 gebilligt.
4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

6. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

|                                  |          |  |                 |
|----------------------------------|----------|--|-----------------|
| <b>Gesamtkosten</b>              | <b>€</b> | <b>vorauss. Folgekosten</b>                | <b>€ / Jahr</b> |
| <b>Kontierung</b>                |          | <b>Text</b>                                |                 |
| KS:    KT:    SK:    I-Nr.       |          |  |                 |
| <b>Haushaltsansatz lfd. Jahr</b> |          | <b>davon für oben aufgeführte Maßnahme</b> |                 |
| €                                |          | €  |                 |
| €                                |          | €  |                 |

|                  |                                 |   |  |
|------------------|---------------------------------|---|--|
| Haushaltsmittel: | <input type="checkbox"/> stehen | <input type="checkbox"/> stehen teilweise | <input type="checkbox"/> stehen <b>nicht</b> zur Verfügung |
|------------------|---------------------------------|---|--|

**Deckungsvorschlag:** \_\_\_\_\_

über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: \_\_\_\_\_ €

## **Sachverhalt:**

In der Gemeinde Bodelshausen soll eine Brachfläche am südlichen Ortsrand einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der bisherige Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ aus dem Jahre 2004 lässt Neubauten im Wesentlichen nur im Bereich der Bestandbebauung der ehemaligen Kfz-Werkstatt auf Flst. 4690 zu. Westlich angrenzend wurden kürzlich neue Mehrfamilienhäuser erstellt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Bodelshausen über die Bundesstraße B 27 sind neue Wohnungen stark nachgefragt.

Die geplante Nutzung entspricht der von der Gemeinde angestrebten verdichteten Wohnnutzung im Ortsbereich von Bodelshausen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Auf Grund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen (Überalterung der Bevölkerung/Bedarf an altersgerechtem Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Bodelshausen (knappes Angebot an preisgünstigem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum sowie steigendem Mietpreisniveau) ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

Die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten durch Restriktionen im Außenbereich der Gemeinde zur Siedlungserweiterung erfordern - verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs - eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dieser Grundstücke. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den heutigen Anforderungen festgelegt.

Aufgrund der Lage an der Bahnhofstraße (L 389) ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Um die Lärmbelastung im Bereich der neuen Bebauung möglichst gering zu halten, wird der Geltungsbereich südlich des Weiheräckerweges auf das Flst. 4685 erweitert und dort eine Lärmschutzbebauung festgelegt.

## **Verfahren**

Da sich das Bebauungsplangebiet im Süden teilweise im Außenbereich befindet, wird das Aufstellungsverfahren im sog. Regelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wald- und Wiesenflächen, im Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 4685, 4690, 4692, und Teilflächen der Flurstücke Flst. 4677/1, 4679, 4684/2, 4684/3, 4688 (Weiheräckerweg) und 4695 einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 0,77 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

### Anlagen:

- Vorentwurf Planzeichnung M 1:500, Plan Nr. 1 vom 18.06.2024 (verkleinert DIN A3),
- Vorentwurf Schriftlicher Teil (Teil B) vom 18.06.2024 (20 Seiten)
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 18.06.2024 (10 Seiten)
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 04.06.2023 (72 Seiten),
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vom 04.06.2023 (8 Seiten),
- Bestandsplan zum Umweltbericht vom 04.06.2023 (verkleinert DIN A3)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 29.05.2023 (52 Seiten)

Auszüge an:

I       II       III       IV       V

**Notizen:**