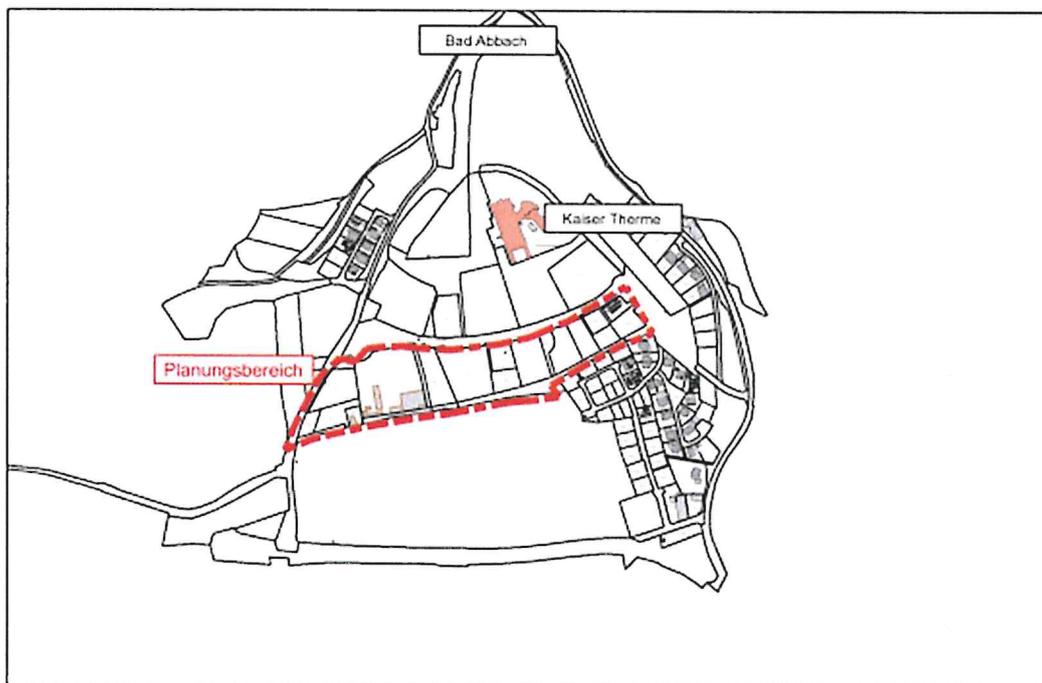


BEKANNTMACHUNG

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Abbach hat am 24.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Ab in den Süden und SO Pension“ aufzustellen.

Das Gebiet ist aus folgendem Kartenausschnitt ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Folgende Grundstücke sind von der Bauleitplanung betroffen: Flur-Nummern 583/2 (Teilfläche), 1091/2, 1092, 1092/5, 1092/6, 1092/7, 1092/8, 1092/9, 1093/3, 1093/4, 1094, 1094/1, 1095 (Teilfläche), 1095/1, 1096, 1096/3, 1096/4, 1096/5, 1096/6, 1096/7, 1096/8, 1102/3, 1103/3, 1103/6, 1103/7, 1103/8 und 1103/12 der Gemarkung Bad Abbach

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Bad Abbach. Der bisherige Bebauungsplan sieht hier ein Sondergebiet „Kurgebiet“ vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit im Westen u.a. ein landwirtschaftliches Anwesen, welches im Weiteren abgerissen werden soll, und am Ostende eine Pension, die in Bestand und mit Erweiterungsplanung in den Geltungsbereich integriert wird. Nördlich der Planungsfläche befindet sich die Kaiser-Therme, ein Thermalbad mit umgebenden Grünflächen. Das gesamte

nördliche Gebiet ist ebenfalls als Sondergebiet Kur festgesetzt. Südlich des Geltungsbereiches schließt landwirtschaftliche Flur und im Osten ein neues Wohngebiet an. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Stinkelbrunnstraße, nördlich und östlich durch die Kurallee begrenzt.

Ziel und Zweck der Planung:

Aufgrund der konkret bestehenden Nachfrage innerhalb des Marktes Bad Abbach ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, der mit den bestehenden, freien Bauflächenpotentialen nicht gedeckt werden kann. In der vorliegenden Planung soll gemäß dem bestehenden Wohnbauflächenbedarf an städtebaulich geeigneter Stelle und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 50 Parzellen (rund 4,9 ha) entwickelt werden. Hierfür kann an vorhandene Erschließungseinheiten angeknüpft werden. Der südliche Ortsrand von Bad Abbach soll städtebaulich neu definiert und arrondiert werden. Damit verfolgt der Markt das wichtige städtebauliche Ziel, durch die Ausweisung von attraktivem Bauland einem möglichen Bevölkerungsgruppenrückgang mit allen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken sowie die bestehenden Infrastrukturen vor Ort langfristig zu sichern.

Die Bauleitplanung soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauBG) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Die Marktgemeinde Bad Abbach stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. In der Neuaufstellung ist die Änderung als allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Pension bereits berücksichtigt. Das frühzeitige Verfahren des Flächennutzungsplanes soll im Frühjahr 2025 durchgeführt werden. Auf eine Deckblattänderung des bestehenden Flächennutzungsplanes soll deswegen derzeit verzichtet werden. Bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor Feststellung und Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Vorentwurf ist vom Planungsbüro Bartsch aus Sinzing ausgearbeitet worden. Der Planentwurf wurde vom Marktgemeinderat am 11.12.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Jedem Bürger wird nun die Möglichkeit gegeben, sich am Bauleitverfahren zu beteiligen und Anregungen und Bedenken zu äußern und zur Erörterung der Planinhalte.

Der vom Marktgemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ab in den Süden und SO Pension“ in der Fassung vom 11.12.2024 sowie die Begründung mit Umweltbericht liegen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

24. Januar 2025 – 28. Februar 2025

im Rathaus Bad Abbach (Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach, Bauamt, 2. Obergeschoss, Zimmer-Nr. 2.03 oder 2.04) zu den üblichen Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr zur Einsicht öffentlich aus. Termine können auf Wunsch vorab telefonisch vereinbart werden (Frau Diermeier, Tel. 09405/9590-37). Einschlägige DIN-Normen können ausschließlich im Rathaus des Marktes Bad Abbach eingesehen werden. Während der Auslegefrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen oder Einwände gegen die Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. Über die während dieser Frist vorgebrachten Anregungen und Einwände entscheidet der Marktgemeinderat.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können auch über die Webseite des Marktes Bad Abbach, www.bad-abbach.de unter „Amtliche Bekanntmachungen“ (Rubrik Rathaus - Aktuelles - Amtliche Bekanntmachungen) abgerufen werden. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link <http://www.bauleitplanung.bayern.de/> möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, wenn die Marktgemeinde Bad Abbach den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Abbach, 15.01.2025

Markt Bad Abbach



Dr. Benedikt Grünewald
Erster Bürgermeister

