

# BEKANNTMACHUNG

**Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Am Feldl“  
im Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) - Innenentwicklung**

**Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Abbach hat am 28.03.2023 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan „Am Feldl“ in Poikam aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flur-Nrn. Nr. 611, 611/1, 611/2, 612, 613, 613/1, 614, 614/1, 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 805 (Teilfläche), 805/3, 805/4, 808/2 (Teilfläche), 809, 809/3, 810, 811, 811/3, 811/4, 811/5 der Gemarkung Poikam, Gemeinde Bad Abbach. Das Gebiet ist aus folgendem Kartenausschnitt ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Die Planungsflächen befinden sich im Ortskern des Ortsteils Poikam und sind bereits mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen bebaut und erschlossen. Hier finden sich überwiegend Wohnbebauungen, ein Gebäude für die örtliche Feuerwehr sowie eine Trafostation. Die Straßen „Am Rosenberg“ und der „Waldweg“ dienen der Erschließung der Bauflächen. Im Osten grenzt der „Mitterweg“ an, im Südosten der „Straßweg“.

Im Nordosten, Norden und Westen grenzen an das Planungsgebiet ebenfalls bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Süden setzt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche fort. Im Südosten verläuft die Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt.

### **Ziel und Zweck der Planung:**

Das Erfordernis zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Am Feldl“ ergibt sich zum einen aus dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde, gemäß den Forderungen der Regierung im Gemeindegebiet eine sinnvolle Nachverdichtung nach dem Gebot der Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzustreben. Hierfür sollen insbesondere in den Ortskernen, die über große Grundstücksflächen mit kleinteiligen Baufenstern verfügen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die Bauflächen befinden sich in einem überplanten Bereich nach § 30 BauGB. Der hier bislang wirksame Bebauungsplan setzt kleinteilige Baufenster fest, die einer Nachverdichtung und Bebauung im hinterliegenden Grundstücksteil entgegenstehen. Die Marktgemeinde möchte somit den bisherigen Bebauungsplan ändern und in einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB umwandeln. Die neuen Festsetzungen sollen die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen und aufheben. Ziel der Marktgemeinde ist es zum einen, eine Nachverdichtung auf den Grundstücken im Ortskern von Poikam planungsrechtlich zu ermöglichen. Zum anderen soll sich die zukünftige Bebauung auf den Grundstücken in die bereits vorhandene Bebauung im Ortskern einfügen. Es soll gleichzeitig verhindert werden, dass Baulücken oder hinterliegende Grundstücke mit unverhältnismäßig großen Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbauten nachverdichtet werden. Neue Bauvorhaben sollen zukünftig, neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, daher wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen unterschreiten den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Das Verfahren erfolgt zudem ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Vom 19. Juni 2023 – 21. Juli 2023 fand die öffentliche Auslegung sowie Fachstellen- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zwischenzeitlich wurde das von der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim geforderte Immissionsschutzgutachten erstellt. Der Planentwurf wurde vom Ing.-Büro Altmann aus Neutraubling überarbeitet und die Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens wurden entsprechend in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Planentwurf wurde vom Marktgemeinderat am 24.09.2024 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

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

Die Auslegung findet gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt statt, da sich überwiegend nur Änderungen aufgrund des Immissionsschutzgutachtens ergeben haben.

Der vom Marktgemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes „Am Feldl“ in der Fassung vom 24.09.2024, die Begründung samt Gutachten sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen im Rahmen der Offenlegung in der Zeit vom

#### **04. November 2024 – 18. November 2024**

im Rathaus Bad Abbach (Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach, Bauamt, 2. Obergeschoss, Zimmer 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.

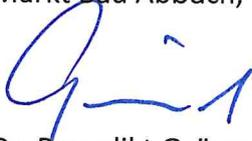
Die Unterlagen können auch über die Webseite des Marktes Bad Abbach, [www.bad-abbach.de](http://www.bad-abbach.de) unter „Amtliche Bekanntmachungen“ (Rubrik Rathaus – Aktuelles – Amtliche Bekanntmachungen) abgerufen werden. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link <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.

Markt Bad Abbach, 24.10.2024



Dr. Benedikt Grünewald  
Erster Bürgermeister



---

Ortsüblich bekannt gemacht durch Hinweis an der Amtstafel und im Internet:

Hinweis angeheftet am: 25.10.2024 Abgenommen am: \_\_\_\_\_ Im Internet veröffentlicht am: 25.10.2024

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

Hinweis/Bekanntmachung muss bis einschließlich 18.11.2024 ausgehängt bleiben. SB 330