

# BEKANNTMACHUNG

über den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB  
und  
über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Oberndorf - 7. Änderung“  
im Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) - Innenentwicklung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Abbach hat in seiner Sitzung vom 28.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberndorf“ durch ein 7. Deckblatt zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 282/1 (TF), 282/2 (TF), 282/3 (TF) und 282/4 der Gemarkung Oberndorf, Markt Bad Abbach.

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



Die Änderungsflächen befinden sich im Nordwesten des Ortsteils Oberndorf, rund 2,5 km nordwestlich vom Hauptort Bad Abbach entfernt.

Die Flächen sind bereits mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen bebaut und über die südlich gelegene Straße „Am Unteren Weinberg“ erschlossen. Die vorhandenen Gebäude werden bereits wohnbaulich genutzt.

Das Flurstück Nr. 282/4 ist derzeit unbebaut, da es erst kürzlich vom Flurstück Nr. 282/1 abgetrennt wurde.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Privatgärten mit Ziergehölzen und Hecken vorhanden. Die Änderungsflächen sind insbesondere im nördlichen Teil stark von Norden nach Süden geneigt. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden, wohnbaulich genutzten Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen geprägt. Die südlich angrenzenden Flächen sind derzeit unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Im Norden setzen sich Gehölzbestände/Wald fort.

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

Das Erfordernis zur 7. Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Oberndorf“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und dem Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Änderungsflächen.

Anlass sind zwei konkrete Bauvorhaben für zwei Einzelhäuser auf den Parzellen 282/1 und 282/4, Gemarkung Oberndorf, die im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberndorf“ nicht realisierbar sind. Das Flurstück Nr. 282/1 ist bereits mit einem Einzelgebäude bebaut.

Die Flurstücke Nr. 282/2 und 282/3 eröffnen aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte sowie der Lage der Bestandsgebäude im südlichen Grundstücksteil ebenfalls Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Der Trend der Nachverdichtung ist bereits im Umfeld der Änderungsflächen erkennbar, welches eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsflächen ausübt. Mit der 7. Deckblattänderung sollen die bislang eng gefassten, kleinteiligen Baufenster aufgeweitet werden, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen zeitgemäß überarbeitet werden, ohne jedoch den dörflichen Charakter von Oberndorf bzw. dessen städtebauliches Ortsbild zu vernachlässigen.

Durch die Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Oberndorf“ orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Da sich im Norden der jeweiligen Flurstücke FFH- und Vogelschutzgebiete befinden, wurden diese Grundstücksteile von einer Überplanung ausgeschlossen.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom Ing.- Büro Altmann aus Neutraubling ausgearbeitet und am 24.09.2024 vom Marktgemeinderat gebilligt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geändert.

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird gemäß § 13 a 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 Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4 c BauGB.

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

Der vom Marktgemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes „Oberndorf - 7. Änderung“ in der Fassung vom 24.09.2024 mitsamt Begründung liegen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Auslegung in der Zeit vom

### **05.03.2025 – 07.04.2025**

im Rathaus Bad Abbach (Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach, Bauamt, 2. OG, 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 - Herr Wudi, Tel. 09405/9590-35.

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 sowie die auszulegenden 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 gemäß § 4a Abs. 5 BauGB 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, 20.02.2025

  
Dr. Benedikt Grünewald  
Erster Bürgermeister

