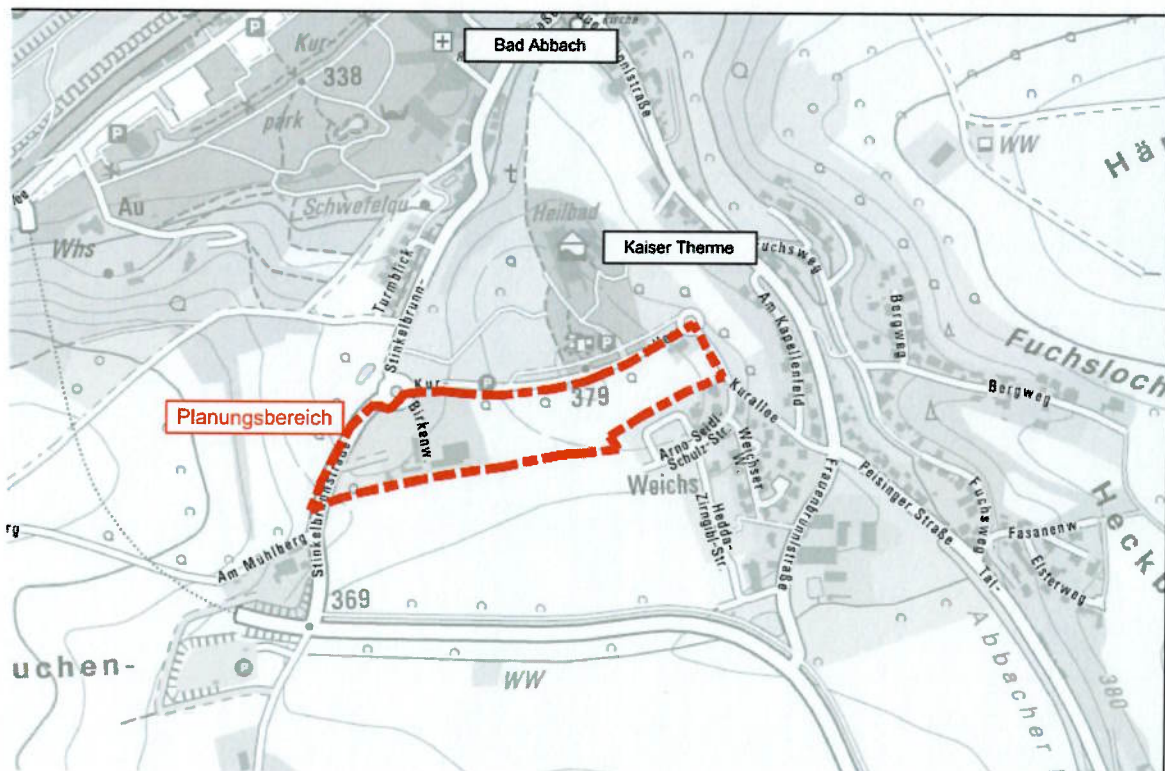


# BEKANNTMACHUNG

## über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Der Planungsbereich ist aus nachfolgendem 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 befand sich zu Planungsbeginn im Westen u.a. ein landwirtschaftliches Anwesen, das zwischenzeitlich abgerissen wurde, 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 gut 48 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 wird im Regelverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 wurde bereits durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die vorzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand vom 24. Januar 2025 – 28. Februar 2025 statt. Der Entwurf ist vom Planungsbüro Bartsch aus Sinzing überarbeitet worden. Der Planentwurf wurde vom Marktgemeinderat am 27.01.2026 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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 Entwurf des Bebauungsplanes **Allgemeines Wohngebiet „Ab in den Süden“ und SO Pension** mit Festsetzungen in der Fassung vom 27.01.2026 sowie die Begründung mit Umweltbericht und

die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Beteiligung veröffentlicht in der Zeit vom:

**12. Februar 2026 – 16. März 2026**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und 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.

**Andere, leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit:**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die genannten Unterlagen 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 oder andere einschlägige Vorschriften/Regelwerke können ausschließlich im Rathaus des Marktes Bad Abbach eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an folgende E-Mail-Adresse: [monika.diermeier@bad-abbach.de](mailto:monika.diermeier@bad-abbach.de) und bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden.

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.

**Folgende umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:**

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung, Fassung 27.01.2026 mit Angaben zu den Schutzgütern Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, Tiere/Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien

sowie die folgende Fachgutachten, Richtlinien und Stellungnahmen:

- GEOTECHNISCHER BERICHT, Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser – 11.06.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Mensch, Bevölkerung und menschliche Gesundheit</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen, planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig<br>Erholungseignung des Plangebietes derzeit gering, Wegeverbindungen bleiben erhalten, nur geringe Vorbelastung durch Verkehr                                                              |
| <b>Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/Natura-2000-Gebiete</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig<br>Keine Kenntnisse über geschützte oder artenschutzrechtlich relevante Arten, keine Schutzgebiete betroffen                                                                                                                                       |
| <b>Schutzgut Boden und Fläche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig<br>Bodenversiegelungen durch Bebauung zu erwarten, parkartige Grünflächen geplant, keine Altlasten bekannt<br>➤ Auf den geotechnischen Bericht als Bestandteil der Veröffentlichung wird verweisen                                                 |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig<br>Heilwasserschutzgebiet direkt südlich des Plangebietes, Thermalbrunnen nördlich im Bereich der Therme<br>Versickerung und Verdunstung im Planungsgebiet<br>➤ Auf den geotechnischen Bericht als Bestandteil der Veröffentlichung wird verweisen |
| <b>Schutzgut Klima/Luft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig<br>Ortsrandlage, Vorbelastung durch Straßen                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| planungsrechtlich bereits ein Sondergebiet „Kurgebiet“ zulässig mit 3 geschossigen, großflächigen Gebäuden<br>leicht geneigte Fläche, Pflanzvorgaben zur Einbindung des Wohngebietes in Landschaft, Höhenbeschränkung für Gebäude                                                                                  |
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Keine im Planungsgebiet und direkten Umgriff bekannt,                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Niederschlagsentwässerung auf Planungsfläche, Anschluss an Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde, haushaltsübliche Abfälle zu erwarten                                                                                                                                                                             |

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen sowie die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ebenfalls veröffentlicht.

*Umweltbezogenen Stellungnahmen:*

- *Landratsamt Kelheim, Bauleitplanung, E-Mail vom 26.02.2025 zu Belangen des Bodenschutzrechts, Belangen des kommunalen Abfallrechts, Belangen des Naturschutzes, Belangen des Immissionsschutzes*
- *Wasserwirtschaftsamt Landshut zu Fließwegen bei Starkregen Niederschlagswasserentsorgung*

**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, 03.02.2026

Markt Bad Abbach



Dr. Benedikt Grünewald  
Erster Bürgermeister

