5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ der Stadt Bad Kötzting gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

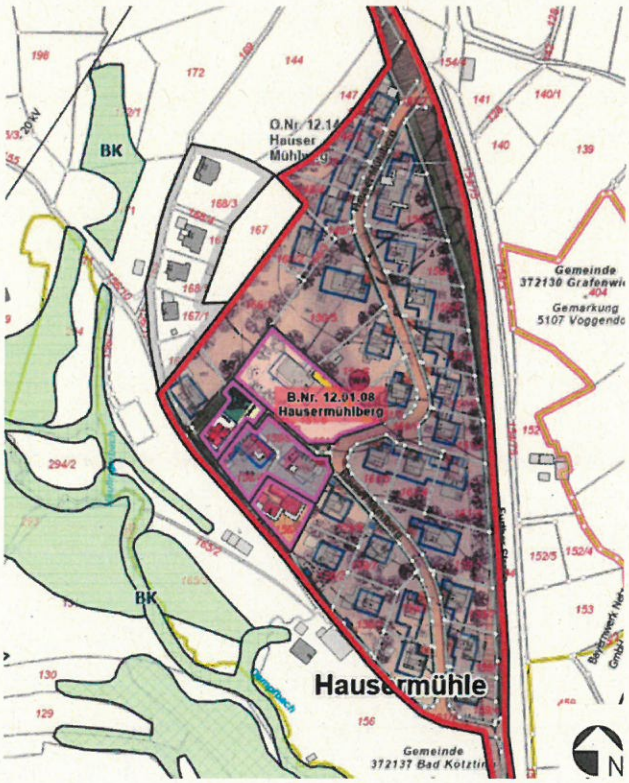
des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 01.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ der Stadt Bad Kötzting im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

In der Sitzung des Stadtrats vom 01.08.2023 wurde der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ in der Fassung vom 01.08.2023 gebilligt und gleichzeitig beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:



Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg" möchte die Stadt Bad Kötzting die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schaffen. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) durchgeführt, die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Hausermühlberg" setzt fest, dass Dachgeschoßausbauten und Dachgauben unzulässig sind. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Festsetzung „Dachgeschoßausbau unzulässig" soll gestrichen werden und die Festsetzungen zu den Dachgauben sollen korrigiert werden. Es sollen zukünftig Dachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig sein.

Das Baugebiet „Hausermühlberg" liegt im Norden von Bad Kötzting an der Kreisstraße CHA 49. Der Bebauungsplan „Hausermühlberg" wurde am 21.05.1970 rechtskräftig und seitdem durch vier Änderungsverfahren den jeweils aktuellen Planungserfordernissen angepasst.

Das Baugebiet „Hausermühlberg" wurde Anfang der 70er Jahre ersterschlossen. Der Bebauungsplan sichert die entstandene Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ 0,4 ab. Die meisten Wohnhäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden in den 70er und 80er Jahren errichtet. Das Wohngebiet „Hausermühlberg" ist geprägt von freistehender Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken.

Aktuell liegt der Stadt Bad Kötzting ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Dachgaube vor. Dieser Ausbau musste von der Genehmigungsbehörde aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen abgewiesen werden. Dachgauben sind nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unzulässig und kommen in diesem Gebiet als Referenzfälle auch nicht vor.

Der Stadtrat erachtet die Festsetzungen zur Verhinderung von Dachgeschossausbauten und Dachgauben für nicht mehr zeitgemäß. Die Dachgeschosse sind kostengünstige Ausbaureserven und deren Ausbau deckt sich mit dem Planungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Mit der 5 Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg" sollen jetzt Dachgeschossausbauten und Dachgauben zulässig werden. die Größe von Dachgauben soll allerdings aus gestalterischen Gründen auf 1/3 der Dachlänge begrenzt werden.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden, da die Grundfläche der 5. Änderung des BBP „Hausermühlberg" < 20.000 m² beträgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.08.2023 kann in der Zeit vom **17.01.2024 bis 19.02.2024** während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Bad Kötzting, Herrenstraße 5 - Bauamt Zimmer Nr. 206 - eingesehen werden. Auf Wunsch wird dort die Planung erläutert.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen — schriftlich oder mündlich zur Niederschrift — abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg" mit Begründung kann auch auf https://www.landkreis-cham.de/service-beratund/geoinformationen/deoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzting
und im Zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter
https://geoportal.bayern.de/bauleitplanundsportal/index.html eingesehen werden.

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 Kötzting, den 08.01.2024

(Siegel)

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel in Bad Kötzting

angeheftet: 08. Jan. 2024 /MP

abgenommen: .....