

B.Nr. 12.01.01.01 VII  
Bestandskraft: "29.09.2021"  
Sg 50



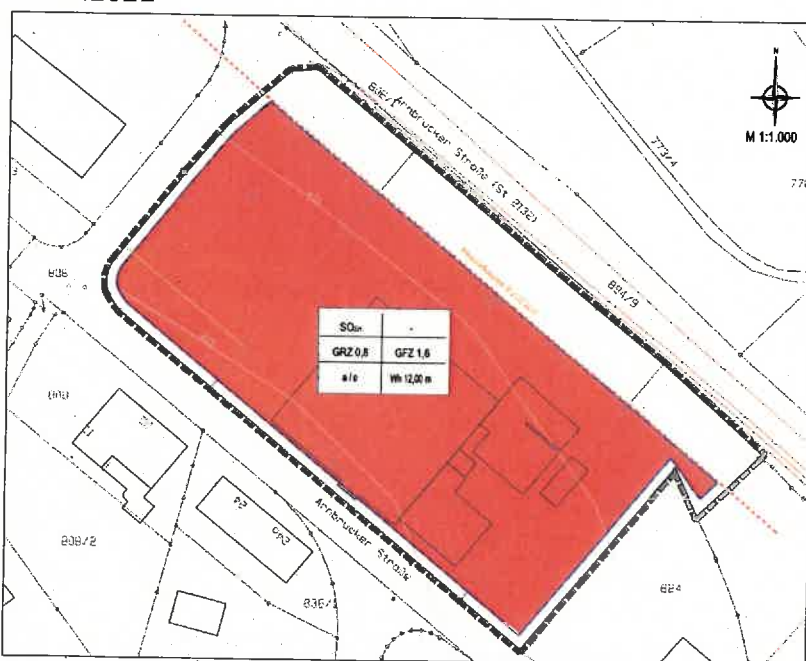
Stadt Bad Kötzing  
Herrenstraße 5  
93444 Bad Kötzing

F.Nr. 12.00.04 ⇒ "26.10.2021"

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ / 3. Änderung Verfahren nach § 13a BauGB

### Begründung, Satzung und Verfahrensvermerke

21.09.2021



Projekt-Nr.: 520239

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de  
ebb@ebb-gmbh.de

# INHALT

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1 Anlass	3
2 Planungsgrundlagen	4
<b>SATZUNG</b>	<b>6</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Bestandteile der Satzung	6
§ 3 Inkrafttreten	6
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>

# BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt in Fortsetzung des südöstlich angrenzenden Sondergebiets Einzelhandel (Bebauungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ / 1. und 2. Änderung) entlang der Arnbrucker Straße die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche mit 12.132 m<sup>2</sup> Fläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird damit hingewiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

Der 1,61 ha große Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummern 796, 801, 820 alle Gemarkung Bad Kötzing.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ werden die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ durch die Planzeichnung, die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 3. Änderung geändert bzw. ergänzt.

Für den von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der Änderungen 1-2 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

## 2 Planungsgrundlagen

Die Planungsziele des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der durchgeführten Änderungen 1 und 2 gelten unverändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sollte eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Plangebietes für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglichen. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan im Osten durch ein Sondergebiet Einzelhandel erweitert, dessen maximal zulässige Verkaufsfläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf max. 1.250 m<sup>2</sup> erweitert wurde. Eine Regelung der zulässigen Sortimente wurde bei beiden Änderungen nicht festgesetzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung beabsichtigt die Stadt Kötzing das bestehende Sondergebiet Einzelhandel entlang der Arnbrucker Straße in nordwestliche Richtung (stadteinwärts) zu erweitern. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich stadteinwärts in einer Entfernung von ca. 400 m.

Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Obergeschoss des Gebäudes wird eine gewerbliche Nutzung zugelassen.

Aus landesplanerischer Sicht sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig<sup>1</sup>:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.230 m<sup>2</sup> zzgl. Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 370 m<sup>2</sup>.
2. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 590 m<sup>2</sup> mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen:

Textil:	max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Drogerie:	max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Schuhe:	max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Apotheke:	max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Optiker:	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Bücher:	max. 180 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Schreibwaren:	max. 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Spielwaren:	max. 165 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Sportartikel:	max. 345 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Uhren und Schmuck:	max. 45 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenbegrenzung.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsflächen der zulässigen Sortimente wird im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die landesplanerisch verträgliche Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt.

Das Geltungsbereich der Änderung umfasst 3 Grundstücke, die sich im Besitz eines Investors befinden und zudem nur zusammen die erforderliche Größe aufweisen, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit integrierten kleinen Einzelhandelsbetrieben und der mit dem Vorhaben verbundenen Parkplatzanlage zu realisieren. Insofern ist gewährleistet, dass im Plangebiet nur ein Handelsbetrieb als Gesamtprojekt mit den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen verwirklicht werden und das sogenannte „Windhundprinzip“ daher nicht zur Anwendung kommen kann.

<sup>1</sup> Regierung der Oberpfalz, landesplanerische Stellungnahme vom 17.03.2021

Bad Kötztlinger Liste innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente:

Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
Bekleidung
Brillen, Optik
Bücher, Zeitschriften, Medien
Drogerie- und Parfümwaren
Foto, Film (*)
Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst u. -handwerk (*)
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (*)
Handarbeits- und Bastelbedarf,
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel
Telekommunikation (*)
Uhren und Schmuck

(\*) begrenzt zulässige Randsortimente



## Amtliche Bekanntmachung

### Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing im Bereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Str. I“

Der vom Stadtrat der Stadt Bad Kötzing in seiner Sitzung vom 21.09.2021 beschlossene Bebauungsplan „An der Arnbrucker Str. I“ mit Deckblatt Nr. 3 ist am 29.09.2021 durch Bekanntmachung an der Amtstafel des Rathauses der Stadt Bad Kötzing in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Mit dieser Bekanntmachung wird die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing wirksam.

Die Berichtigung erstreckt sich über den folgenden Geltungsbereich, der aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich und durch eine schwarz unterbrochene Linie abgegrenzt ist.



Die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing wird ab sofort zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Bad Kötzing, Bauverwaltung – Zi.Nr. 206 – während der Dienststunden bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Kötzing, 26.10.2021

Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister



An die Amtstafel Rathaus Bad Kötzing

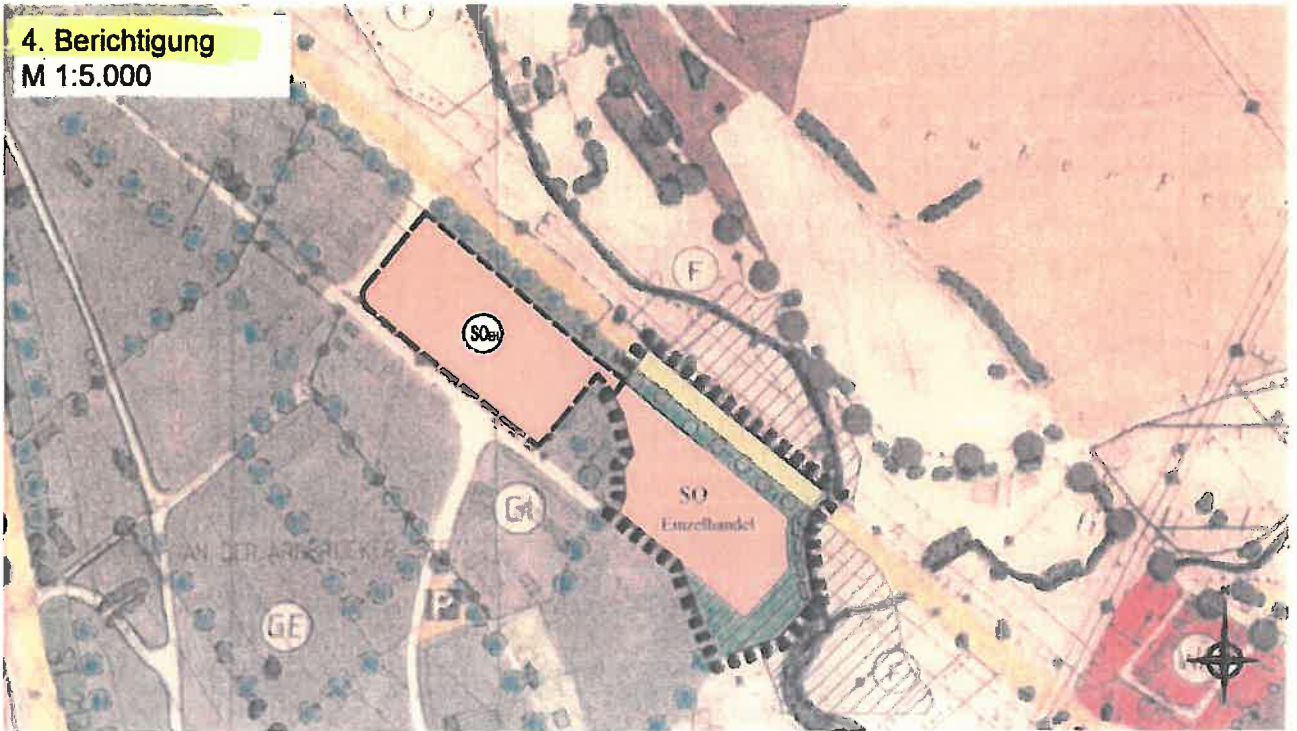
angeheftet: 26.10.2021 / MHP

abgenommen: .....





Bestand mit 20.FNP-Änderung  
M 1:5.000



4. Berichtigung  
M 1:5.000



#### Zeichenerklärung

-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
-  Geltungsbereich der 20. Änderung
-  Geltungsbereich der 4. Berichtigung

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing einschließlich der Deckblattänderungen 1-34.

 **Stadt Bad Kötzing**  
Landkreis Cham

Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
Berichtigung Nr. 4  
M 1:5.000

21.10.2021

Seite 2 von 2

Planverfasser:

**EBB** 