6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans

„An der Arnbrucker Straße II“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Gemeinde: Bad Kötzting
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

Planverfasser

Christian Kopf
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzting

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-0

Inhalt

Satzung 3
A. Begründung mit Umweltfaktoren 4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen 7
C. Textliche Hinweise 8
D. Verfahrensvermerke 9
E. Übersichtslageplan M=1/5.000 10
F. Ursprungsbebauungsplan M=1/2.000 11
G. Änderungsbebauungsplan M=1/2.000 12
H. Berichtigung Flächennutzungsplan M=1/5.000 13

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Stadtrat Bad Kötzting die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ i.d.F. vom _____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ ist der Lageplan i.d.F. vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

⇒ Begründung zur 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“

⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

⇒ Textliche Hinweise

⇒ Verfahrensvermerke

⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000

⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/2.000

⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/2.000

§ 3 Inkrafttreten

Die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

A. Begründung

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Kötzting in ca. 1,0 km Entfernung zur Stadtmitte. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 876/3 und 906 der Gemarkung Bad Kötzting. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 875, 876, 907, 907/1 und 907/2 der Gemarkung Bad Kötzting.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M=1/2.000.

Planungsanlass und -ziele

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 27.06.2023 die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ beschlossen. Hauptanlass ist eine Bauantrag für das Grundstück Fl.-Nr. 907/1 der Gemarkung Bad Kötzting vor. Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau ihres Anwesens zu einem Wohngebäude mit Büronutzung im Dachgeschoss. Die Genehmigungsbehörde lehnt diesen Antrag ab mit dem Hinweis, dass die beantragte Wohnnutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Das Grundstück liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet. In Gewerbegebieten (GE) dürfen nur Wohnungen für Betriebseigentümer und für Sicherheitspersonal gebaut werden.

Eine rein gewerbliche Nutzung ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 907/1 sehr schwierig, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 875, 876, 907 und 907/2 derzeit gar nicht möglich. Diese Grundstücke sind nicht erschlossen, eine Zufahrt über die Staatstraße lässt das Straßenbauamt nicht zu. Für das Grundstück Fl.-Nr. 907/1 gibt es eine Sonderlösung: Das Anwesen wird vom Kundenparkplatz des Möbelhauses Wanninger über einen Schotterweg angefahren. Diese Zufahrt ist über ein privatrechtliches Fahrtrecht abgesichert. Die Anbindung an das städtische Trinkwasser- und Kanalnetz ist über ein privatrechtliches Leitungsrecht abgesichert.

Eine gewerbliche Entwicklung der Grundstücke Fl.-Nrn. 875, 876, 907, 907/1 und 907/2 ist nicht zielführend. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat die Herausnahme dieser Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ beschlossen. In der Folge muss der Bestandsbebauungsplan an der neuen Grenze angepasst bzw. geändert werden. Diese Änderung betrifft die Grundstücke Fl.-Nrn. 876/3 und 906 der Gemarkung Bad Kötzting.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB - Innenentwicklung

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Planungsgebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Die Gesamtflächen von Geltungsbereich der Änderung und dem Geltungsbereich der Teilaufhebung betragen in Summe 20.000 m². Die zulässige Grundfläche beider Geltungsbereiche (Kumulation) ist entsprechend nochmals deutlich kleiner.

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wäre, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

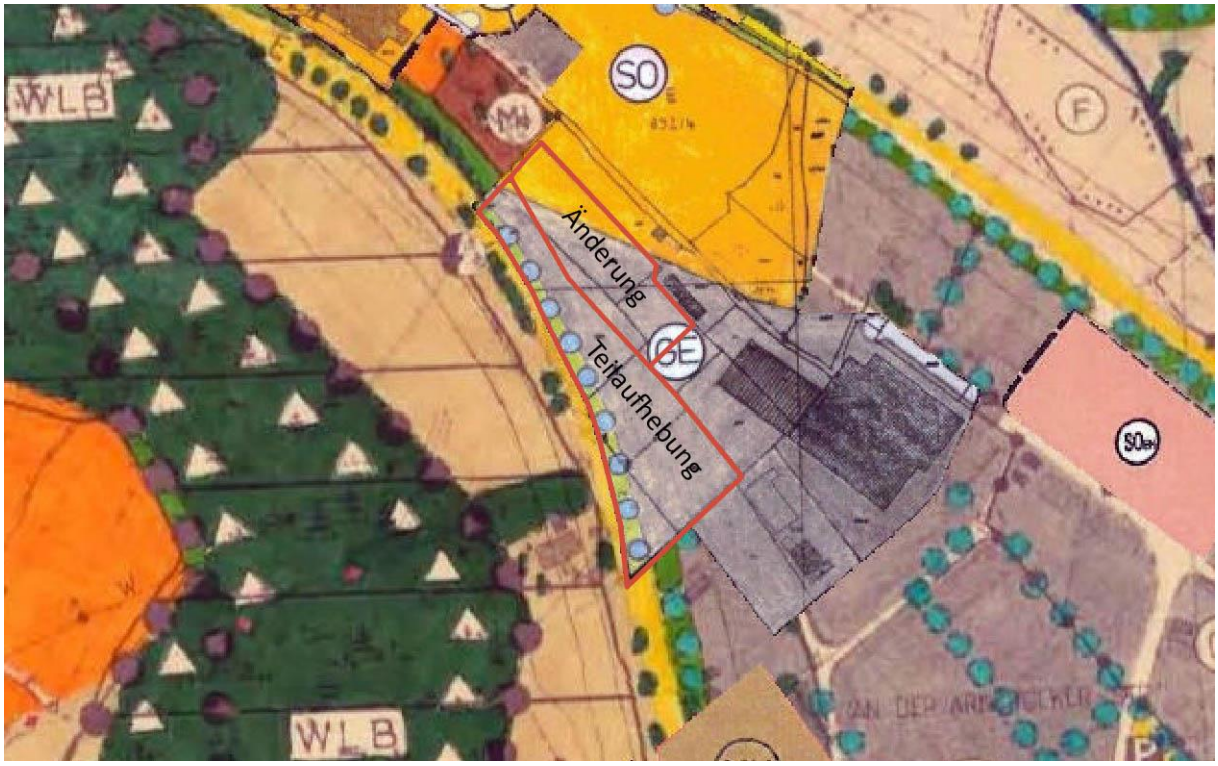
Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin 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.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting als „Gewerbegebiet“ und eine Teilfläche als „Sondergebiet für den Einzelhandel“ ausgewiesen.



Der Bereich der Teilaufhebung soll zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche umgewidmet werden. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bereich der Teilaufhebung soll im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht geändert werden.

Auswirkungen auf Schutzgüter

a. Arten und Lebensräume
Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen. Durch die Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner größeren Versiegelung der Flächen über das Maß des rechtswirksamen Bebauungsplans hinaus.

b. Boden, Wasser
Im Geltungsbereich sind keine zu schützenden Böden vorhanden. Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändert. Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

c. Klima, Luft
Die klimatischen Verhältnisse werden sich auf Grund der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht ändern. Das Schutzgut Klima und Luft ist somit nicht betroffen.

d. Landschaftsbild und Erholung
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans zu vernachlässigen. Im Bereich der Teilaufhebung wird die Festsetzung zur Errichtung eines Grüngürtels aufgehoben. Dafür wird ein zusätzlicher Grüngürtel im Änderungsbereich festgesetzt, als Eingrünung zur freien Landschaft. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

e. Mensch
Durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans werden sich keine zusätzlichen Lärmbelästigungen für den Menschen ergeben.

f. Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Im Bereich der Teilaufhebung wird die Festsetzung zur Errichtung eines Grüngürtels aufgehoben. Dafür wird ein zusätzlicher Grüngürtel im Änderungsbereich festgesetzt.

Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 875, 876, 907 und 907/2 sind nicht erschlossen, eine Zufahrt über die Staatstraße lässt das Straßenbauamt nicht zu. Für das Grundstück Fl.-Nr. 907/1 gibt es eine Sonderlösung: Das Anwesen wird vom Kundenparkplatz des Möbelhauses Wanninger über einen Schotterweg angefahren. Diese Zufahrt ist über ein privatrechtliches Fahrtrecht abgesichert. Die Anbindung an das städtische Trinkwasser- und Kanalnetz ist über ein privatrechtliches Leitungsrecht abgesichert.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 876/3 und 906 der Gemarkung Bad Kötzting (Geltungsbereich der Änderung) sind ebenfalls nicht erschlossen. Eine Erschließung ist hier über die Vorderliegergrundstücke denkbar, da die Grundstücke demselben Eigentümer gehören.

B. Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung wird die Gewerbegebietsfläche zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Außenbereichsfläche) umgewidmet. Für diesen Teilbereich gelten zukünftig keine textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzung - bisher		Textliche Festsetzung – neu	
2.	**Art der Nutzung**	**2.**	**Art der Nutzung**
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	LNF	landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Geltungsbereich der Änderung gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

C. Hinweise

1. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zu verwenden.

2. Aus gestalterischen Gründen sollten Stützmauern als Trockenmauern erstellt werden. Diese könnten nach Belieben mit trockenresistenten Steingartenpflanzen bepflanzt werden, so dass eine optisch attraktive Anlage entsteht, die außerdem als Lebensraum für spezielle Pflanzen, Insekten (Blütenbesucher, aber auch Käfer) und Tiere (Zauneidechsen) dient.

3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.

4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzting wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.

5. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.

6. Artenschutz
   Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche Lebensraum für besonders- oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ beschlossen. Der Änderungs- und Teilaufhebungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ in der Fassung vom 19.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ in der Fassung vom 19.12.2023 wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

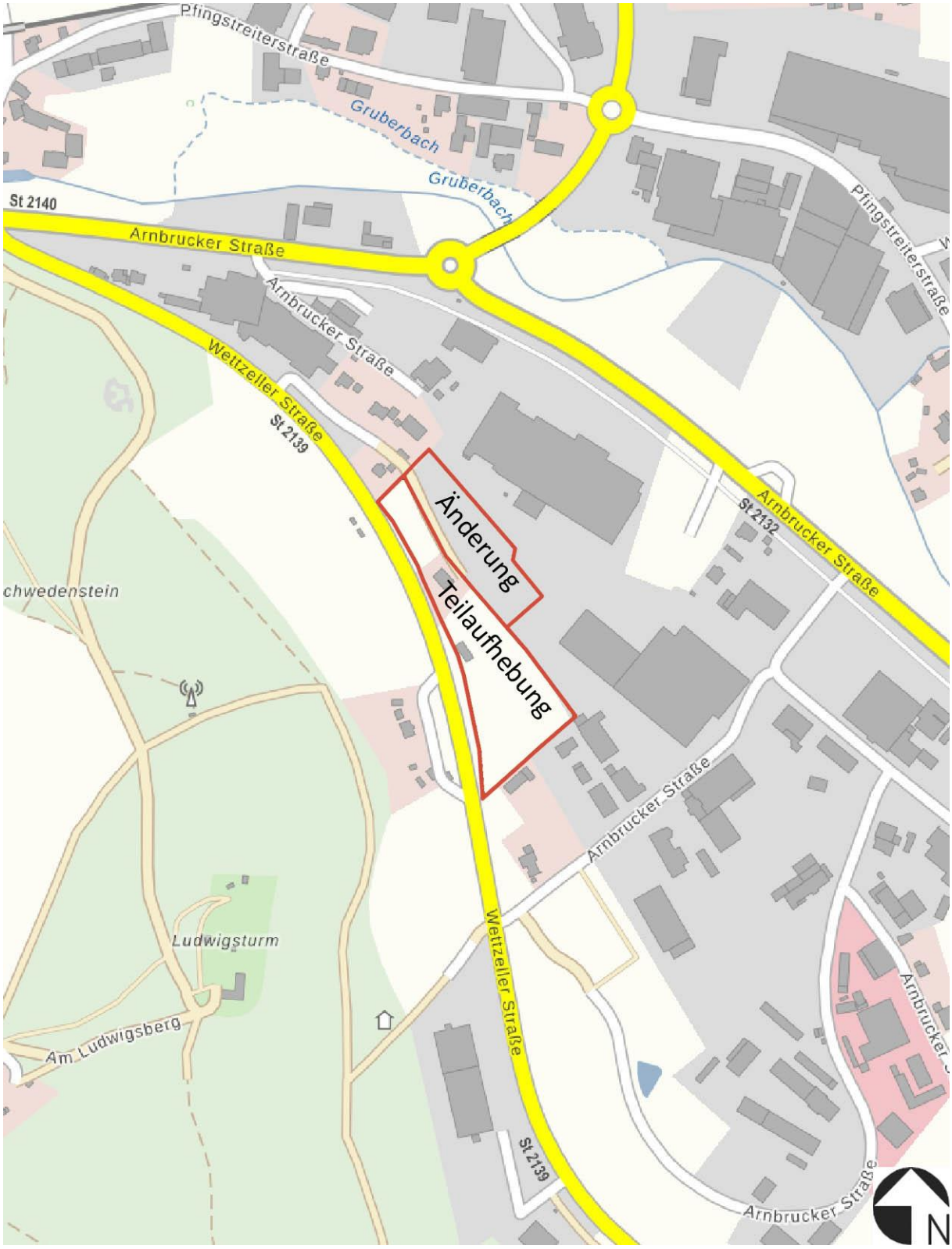
Die Festsetzungen zur vorliegenden Änderung und Teilaufhebung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ innerhalb des Plangebiets.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

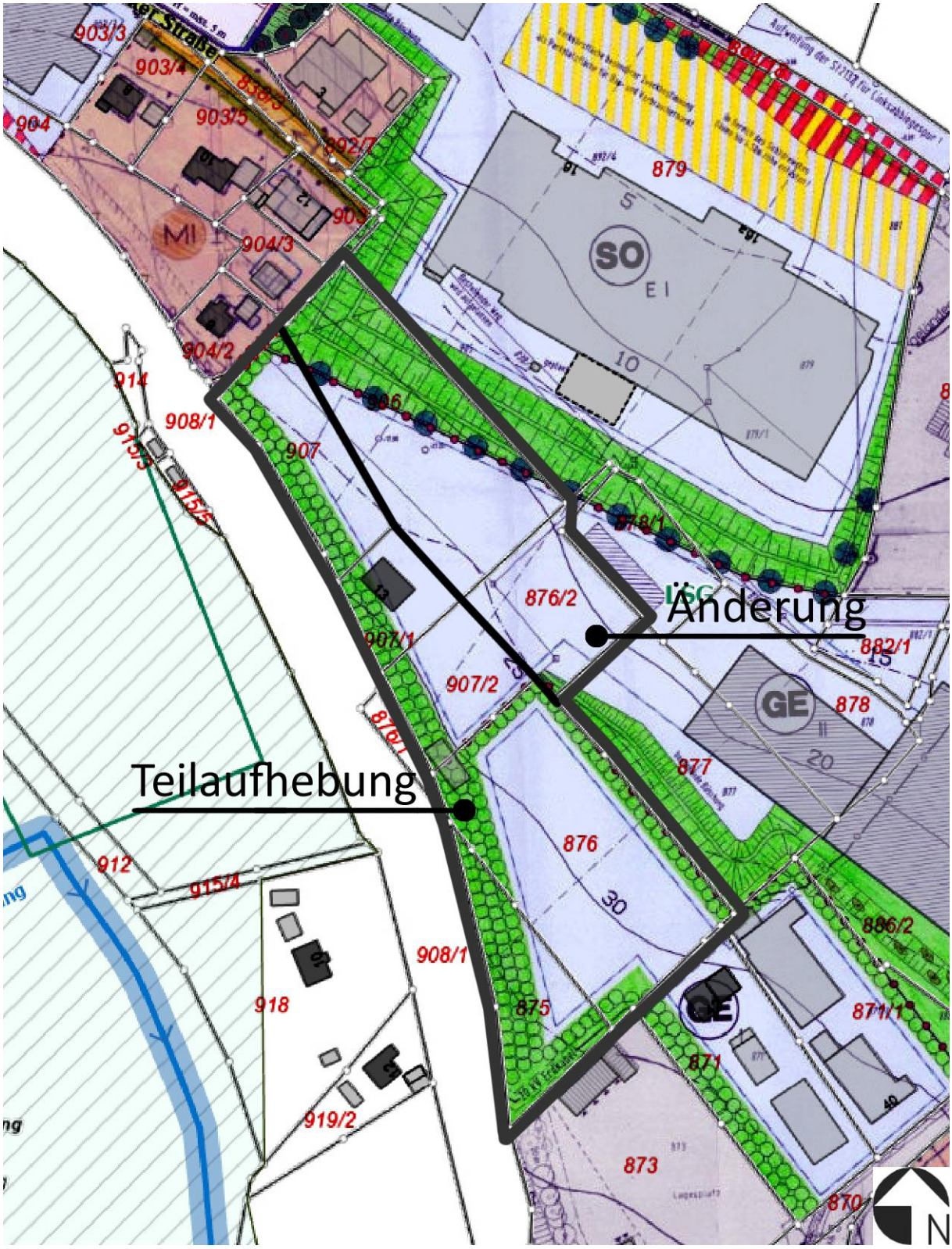
Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

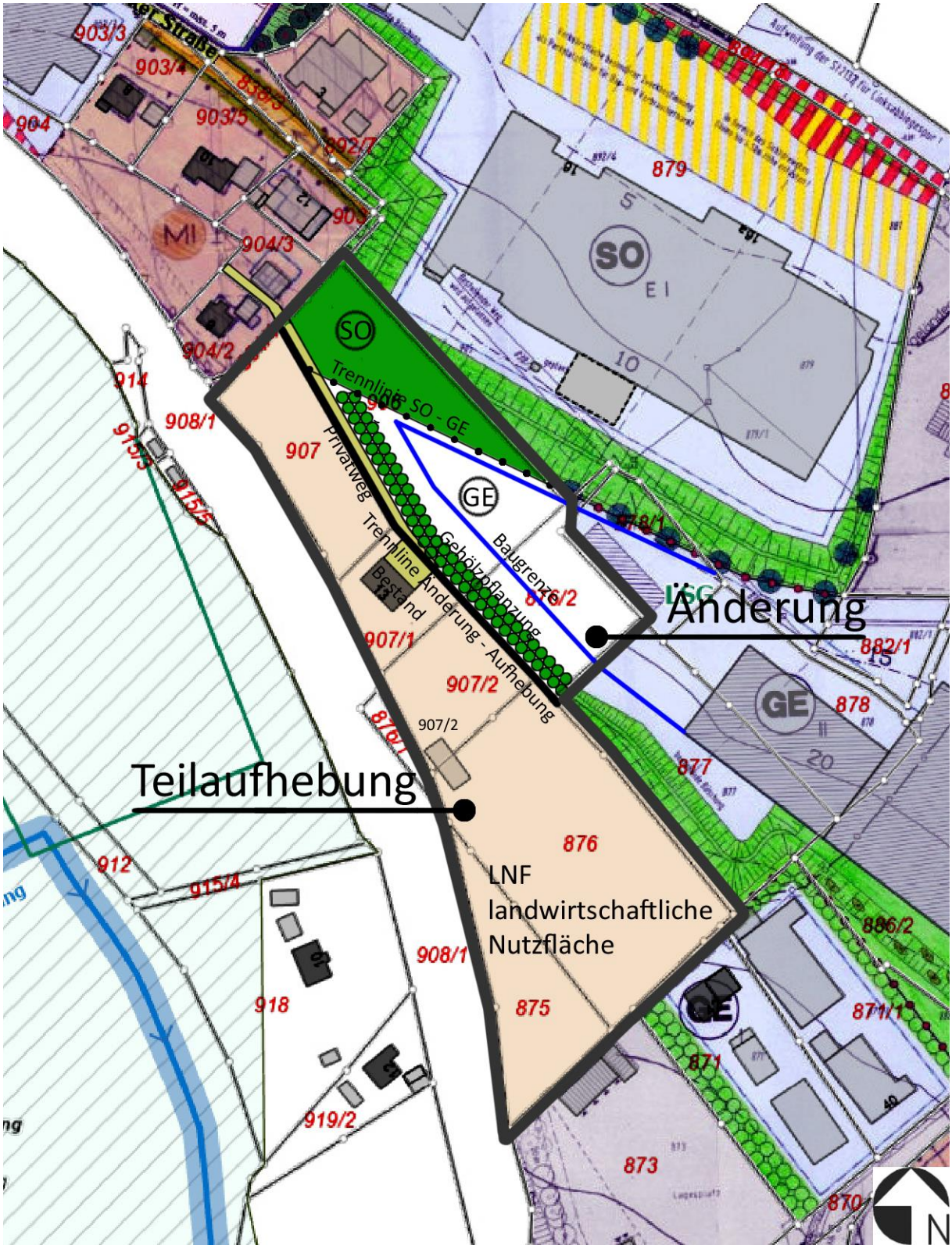
E. Übersichtslageplan M=1/5.000



F. Ursprungsbebauungsplan M=1/2.000

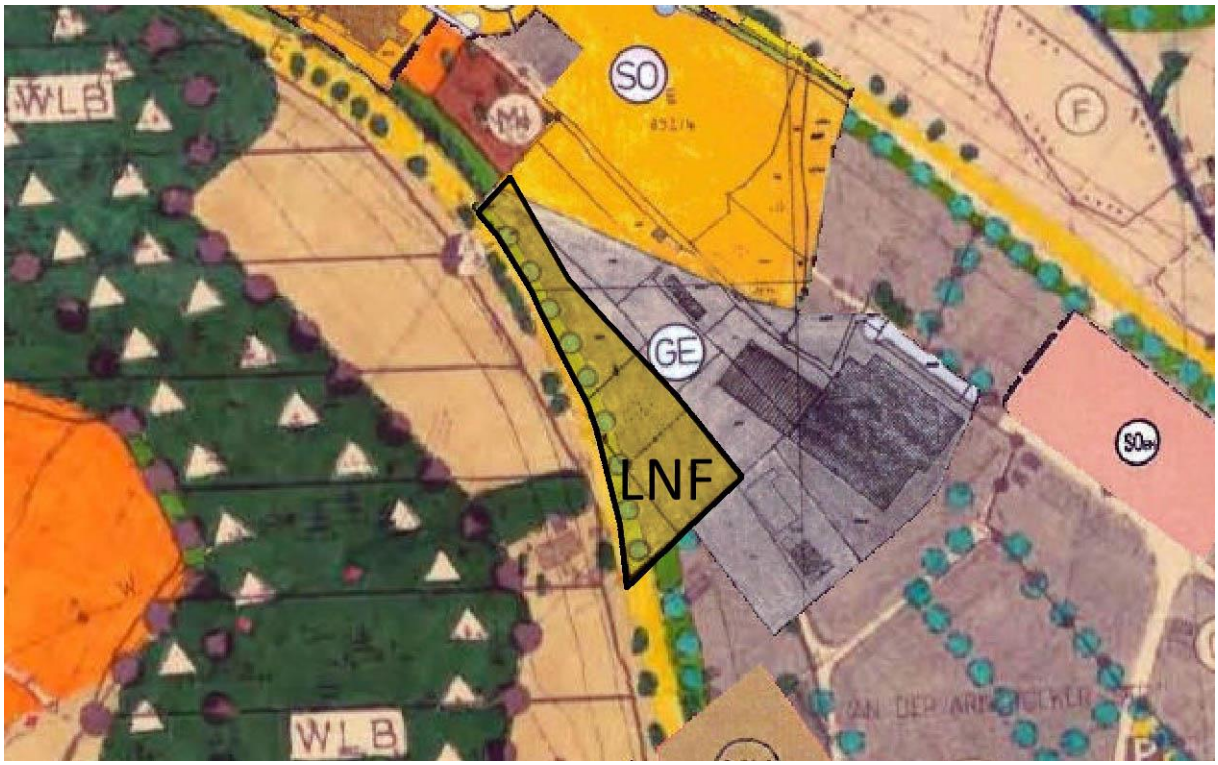


G. Änderungsbebauungsplan M=1/2.000



H. Berichtigung Flächennutzungsplan M=1/5.000

Bestand



Änderung