

# 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“

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

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

---



---

Planverfasser

**Christian Kopf**

Leiter Stadtbauamt

Herrenstraße 5

93444 Bad Kötzing

Telefon: 09941/602-146

---

Stadt Bad Kötzing

**Markus Hofmann**

Erster Bürgermeister

Herrenstraße 5

93444 Bad Kötzing

Telefon: 09941/602-0

## Inhalt

Satzung .....	3
A. Begründung.....	4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen .....	7
C. Verfahrensvermerke .....	8
D. Übersichtslageplan M=1/5.000 .....	9
E. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000 .....	10
F. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000 .....	11
G. Berichtigung Flächennutzungsplan M=1/5000 .....	12

## Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An Arnbrucker Straße I“ i.d.F. vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ ist der Lageplan M = 1/1.000 i.d.F. vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“
- ⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1.000
- ⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/1.000

### § 3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

## A. Begründung mit Umweltfaktoren

### Planungsanlass und -ziel

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Die Änderung betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,62 ha.

Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zur Urfassung und den Änderungsfassungen nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden kann.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird 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.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet (Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing) liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Kötzing in ca. 1.500 m Entfernung zur Stadtmitte. Die Fläche ist nach Nordosten geneigt. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Baugebiets „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“. Dieser Bebauungsplan setzt ein „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO fest. Im Plangebiet befindet sich ein leerstehender großflächiger Lebensmittelmarkt (Aldi-Markt) mit Parkplatzanlage. Der Lebensmitteldiscounter Aldi hat den Standort an der Arnbrucker Straße im letzten Jahr 2022 aufgegeben und zum neuen Einzelhandelszentrum an der Westumgehung verlagert.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen zukünftig auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing gewerbliche Nachnutzungen ermöglicht werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sondergebietsfläche Einzelhandel“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Rahmen einer Berichtigung.

## Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“.

Das Grundstück wird im Norden durch die Staatsstraße „Arnbrucker Straße“ (St 2132), im Osten durch den Gruberbach, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch das Gewerbegrundstück Fl.-Nr. 824 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnungen zu erkennen.

Der Bebauungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ wurde 1976 rechtskräftig, der Ursprungsbebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung fest. Mit der „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“ wurde 2008 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ nach Osten um einer Sondergebietsfläche für den Einzelhandel erweitert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ wurde 2012 im Geltungsbereich dieser Sondergebietsfläche eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 1.250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ wurde 2021 ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes zu einer Sondergebietsfläche umgewidmet. Diese Umwidmung ist als Kompromisslösung im Rechtsstreit mit einem Privatinvestor erfolgt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ betrifft den Geltungsbereich der Sondergebietsfläche der 1. Änderung bzw. Erweiterung. Im Geltungsbereich dieser Sondergebietsfläche gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“ und „2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing. Auf dem Grundstück befindet derzeit sich ein leerstehender großflächiger Lebensmittelmarkt (Aldi-Markt) mit Parkplatzanlage.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Arnbrucker Straße bezeichnet Herr Dr. Ralf Popien in seinem Einzelhandelsgutachten von 2017 als „Standortfehlerscheidung“. Der Aldi-Markt wurde weitab der Bad Kötzing Wohngebiete am Rand eines Gewerbegebiets als Solitär angesiedelt. Die unbefriedigende Umsatzentwicklung führte letztendlich dann auch zu einer Standortverlagerung an die Westumgehung. Das Plangebiet soll zukünftig, in Anlehnung an die Umgebung, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Eine gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bad Kötzing. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden an diesem Standort von der Stadt Bad Kötzing sehr kritisch gesehen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen zukünftig auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing gewerbliche Nachnutzungen ermöglicht werden. Es liegen konkrete Pläne vor für eine Nachnutzung als Logistikzentrum für einen EMS-Dienstleister (Electronics Manufacturing Services). Diese Nachnutzung ist ohne große bauliche Umbaumaßnahmen möglich, es sind nur kleinere Umbaumaßnahmen im Innenbereich geplant. Diese gewerbliche Nachnutzung wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung von der Stadt Bad Kötzing unterstützt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße“ soll daher die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Erweiterungsbereich der 1. Änderung korrigiert werden – von einem „Sondergebiet Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO zu einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO

Diese Festsetzung wird im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 2 korrigiert. Die restlichen textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Grünordnung sollen nicht geändert werden. Auch die Festsetzungen im Planteil gelten unverändert – mit Ausnahme der Korrektur zur Art der baulichen Nutzung – von einem „Sondergebiet“ zu einem „Gewerbegebiet“.

## Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing erfolgt über die Staatsstraße „Arnbrucker Straße“ (St 2132) über eine eigene Linksabbiegespur. Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan, neue Straßenflächen müssen nicht geplant werden. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist gesichert.

Die Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden über eine Regenwasserrückhaltung dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung des Baugebiets ist gesichert.

Die Wasserversorgung des Baugebiets wird über das örtliche Trinkwassernetz des städtischen Wasserwerks sichergestellt. Die notwendige Löschwasserversorgung für ein Gewerbegebiet ist gesichert.

Die Stromversorgung des Baugebiets wird durch das örtliche Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Die Stromversorgung ist gesichert.

## Umweltfaktoren

Der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“ stammt aus dem Jahr 2008. Im Jahr 2012 wurde mit einer Bebauungsplanänderung eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Seitdem besteht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Bad Kötzing gültiges Baurecht für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup>.

Der vorhandene Aldi-Markt mit der zugehörigen Parkplatzanlage wurde 2009 errichtet.

Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zur Urfassung und zur Änderungsfassung nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden kann.

## B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

<b>Textliche Festsetzung - bisher</b>		<b>Textliche Festsetzung – neu</b>	
<b>2.</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>2.</b>	<b>Art der Nutzung</b>
SO	Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO	GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die nicht geänderten Punkte der textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne „1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“ und „2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes An der Arnbrucker Straße I“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 24.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
5. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.
6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Arnbrucker Straße I“ innerhalb des Änderungsbereichs.

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.

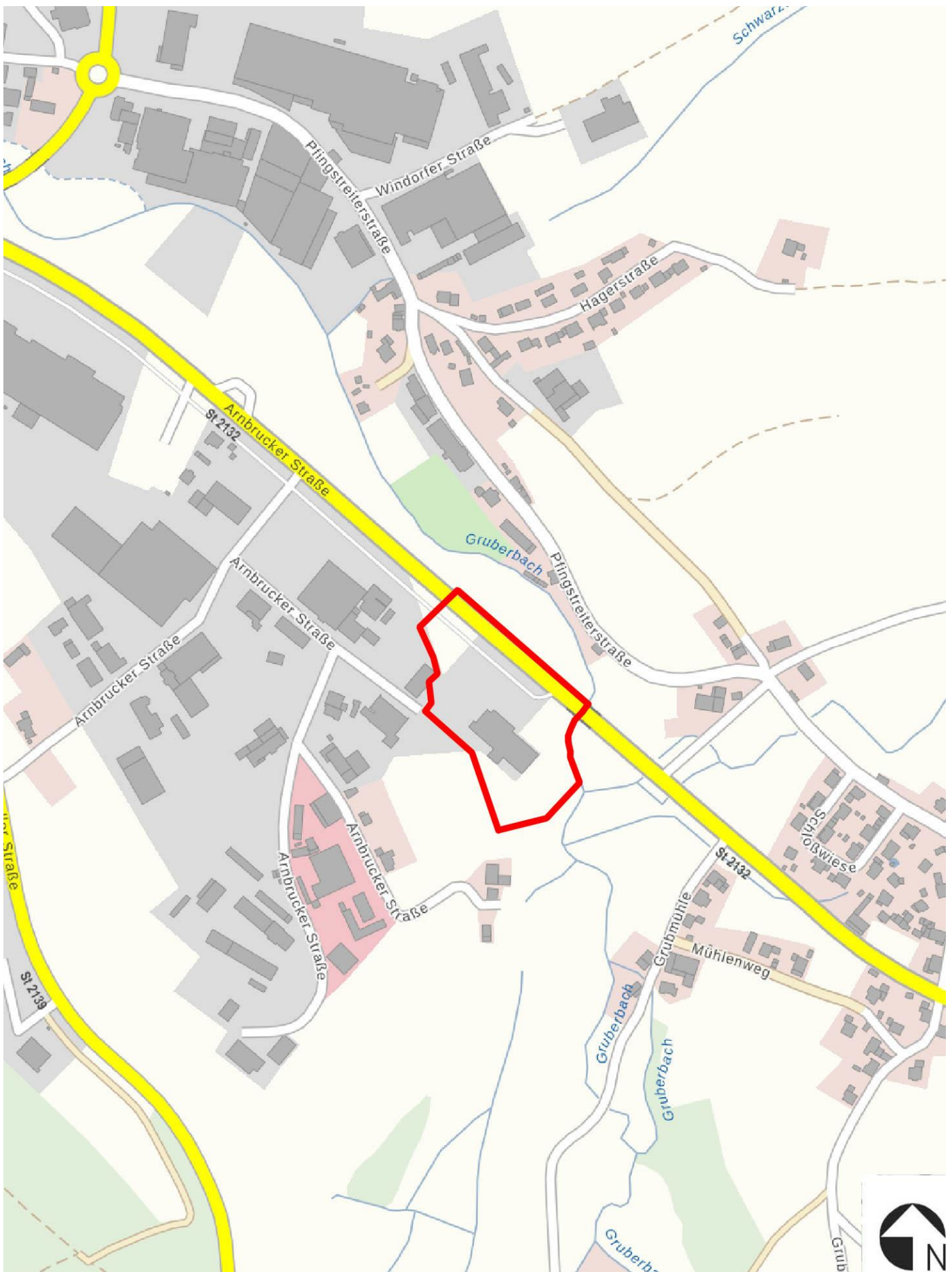
Bad Kötzting, \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

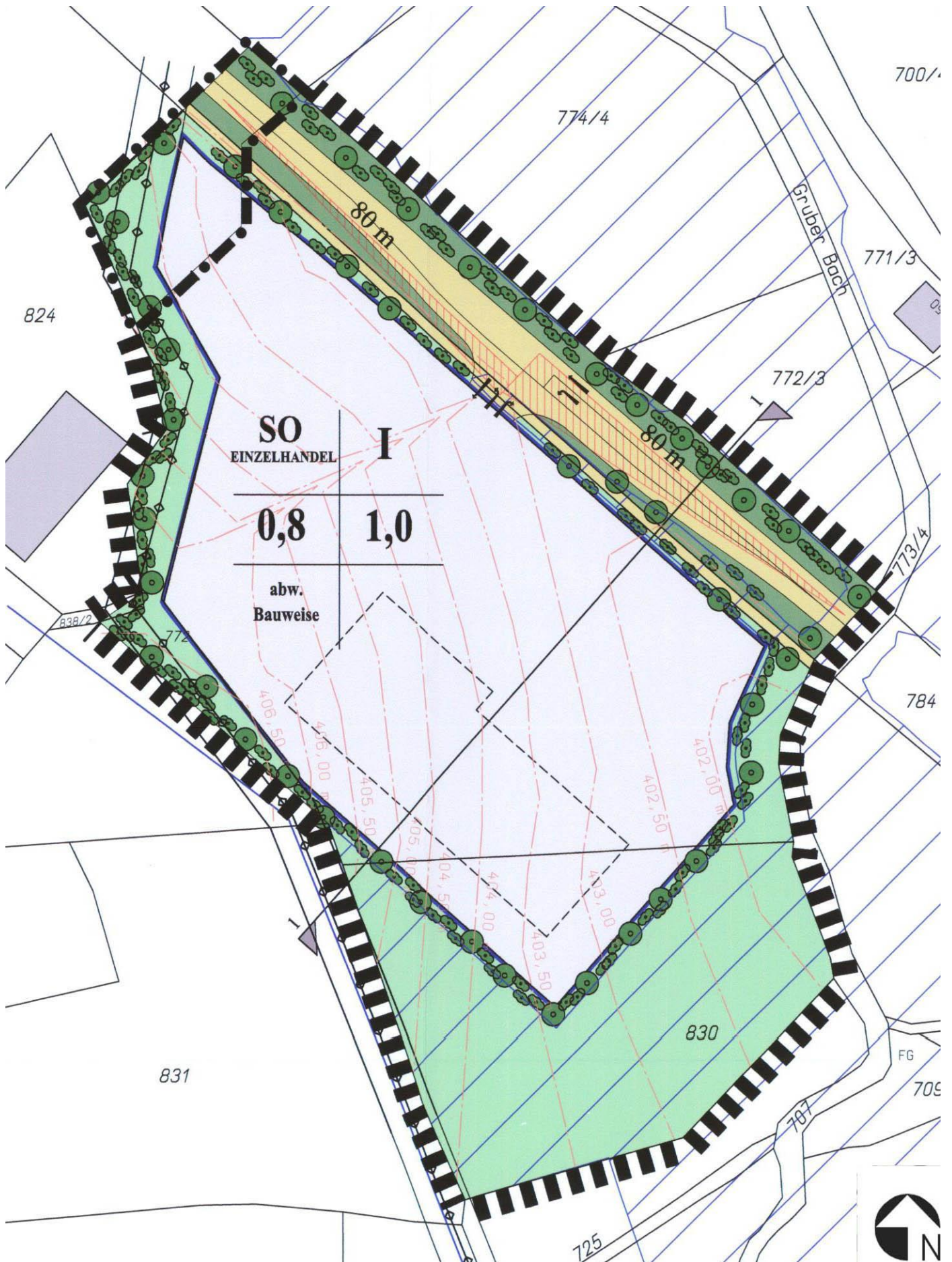


## D. Übersichtslageplan M=1/5.000



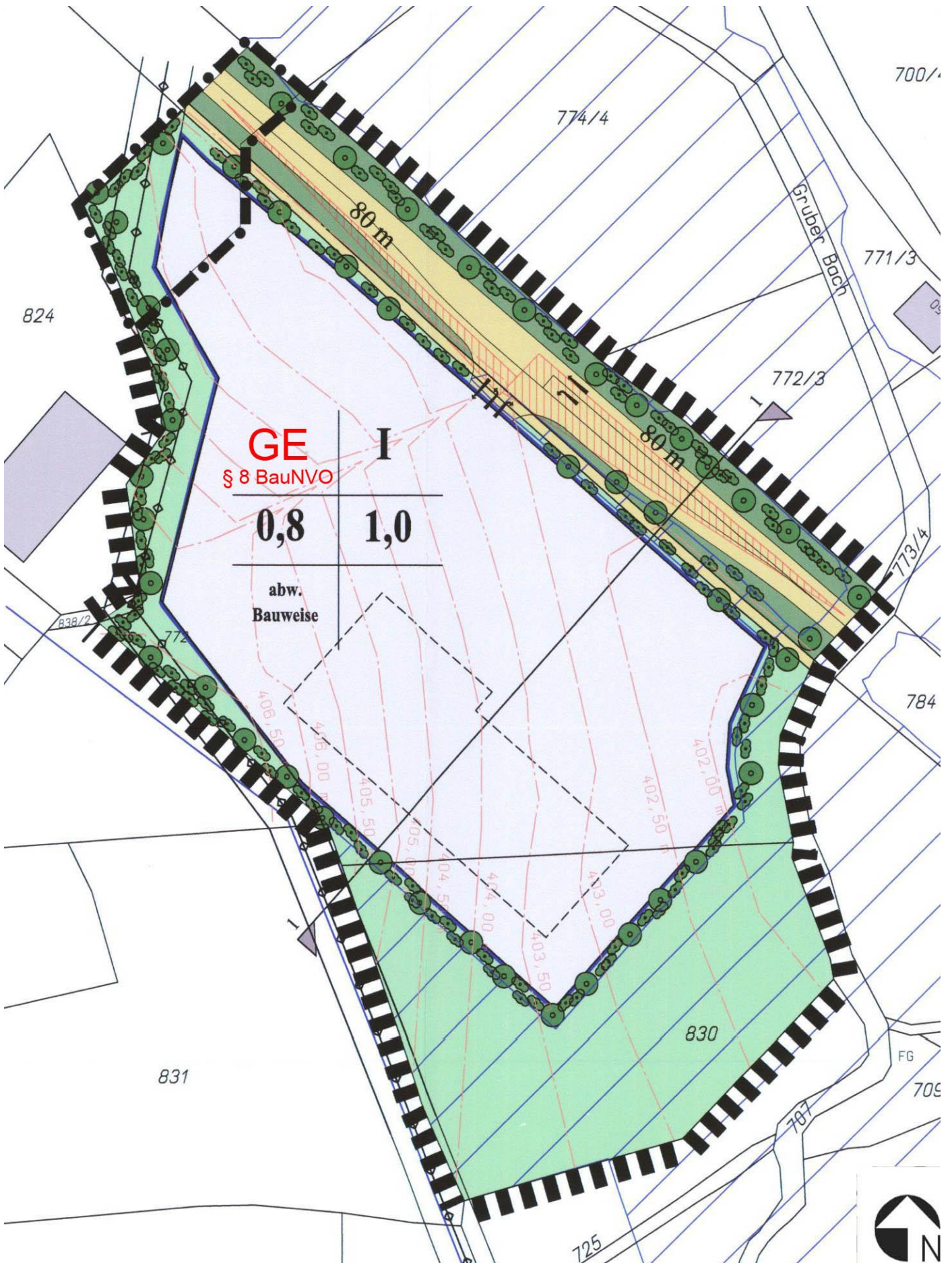


### E. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000





# F. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000

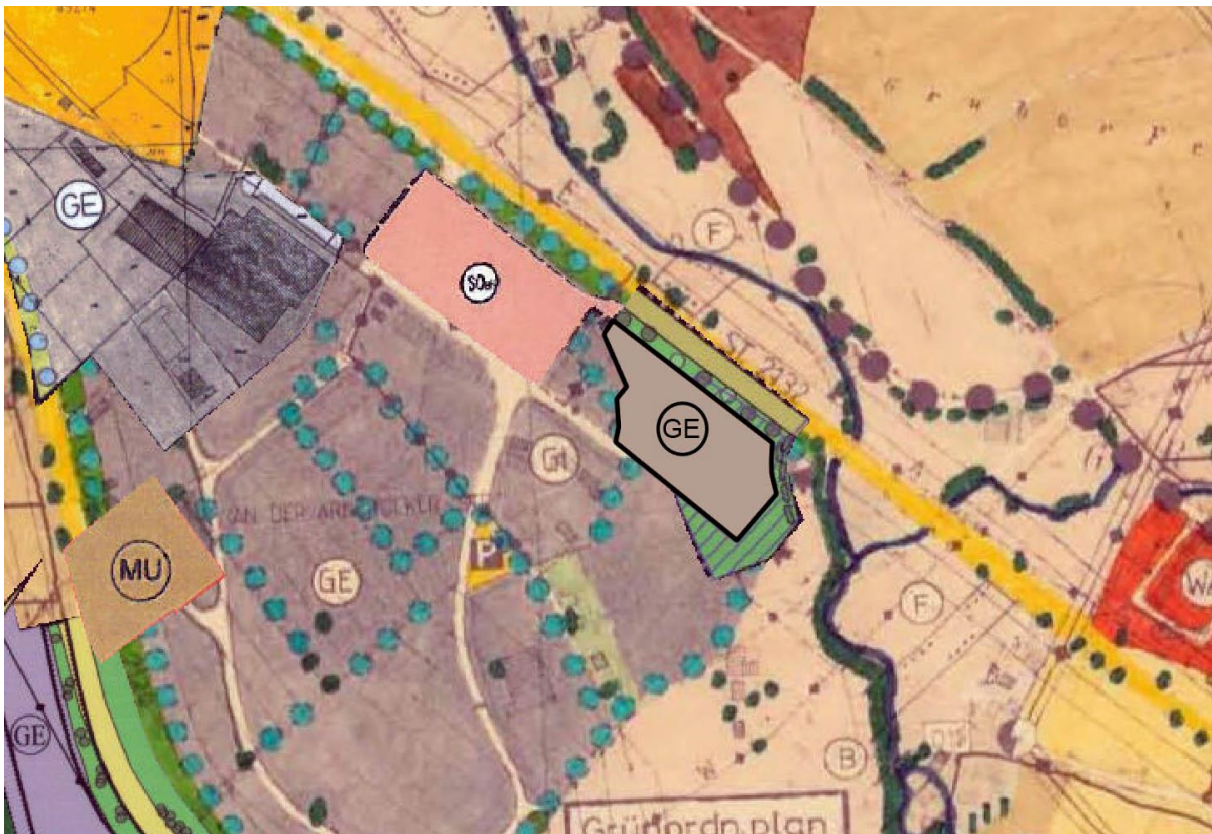




## G. Berichtigung Flächennutzungsplan M=1/1.5000



Bestand



Änderung