



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„AM SCHNECKENHOFER
WEG, GROSSKÖTZ“**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8434 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben	4
2.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
2.1.2	Vorgaben weiterer Fachplanungen	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3	Bebauungsplan	5
2.3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3.2	Planungsalternativen	6
2.3.3	Lage	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	7
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
5	Art der baulichen Nutzung	9
6	Erschließung	10
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10
8	Spezieller Artenschutz	10
9	Naturschutz und Grünordnung	11
9.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	11
9.2	Naturschutzfachlicher Eingriff	13
9.3	Vermeidung/Minimierung und Kompensation	14
9.4	Ausgleichsflächenbedarf	14
9.5	Pflanzmaßnahmen	16
10	Immissionsschutz	17
11	Baugrund	17
11.1	Gründungsmöglichkeiten der Wohnbebauung	17

11.2	Kanalbau	18
11.3	Straßenbau	18
11.4	Versickerung/Niederschlagswasserbeseitigung/Grundwasser	18
12	Ver- und Entsorgung	19
13	Brandschutz	19
14	Bodendenkmalschutz	19
15	Umweltbericht	20
16	Planungsstatistik	20
17	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	20
17.1	Erschließungsmaßnahmen	20
17.2	Bodenordnung	20
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	20
19	Anlagen	21
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	21
21	Verfasser	21



1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 22. Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schneckenhofer Weg, OT Großkötz" beschlossen und am 11. März 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 22. Februar 2011 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 14. März 2011 bis 30. März 2011 im Rathaus der Gemeinde Kötz statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. März 2011 bis 30. März 2011 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 7. Juni 2011 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 17. Juni 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 27. Juni 2011 bis 29. Juli 2011 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Juni 2011 bis 29. Juli 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 13. September 2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kötz mit den Ortsteilen Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach gehört zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Die Gemeinde Kötz gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum allgemeinen ländlichen Raum. Sie befindet sich im Westen des Landkreises Günzburg im südlichen Anschluss an das Stadtgebiet von Günzburg. Die Gemeinde liegt im Überschneidungsbereich der überregionalen Entwicklungsachsen Günzburg – Krumbach – Mindelheim (B 16,



Eisenbahnlinie Günzburg – Mindelheim) sowie Ulm – Augsburg – München (A 8). Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig.

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbestandes von Großkötz handelt, sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen anwendbar.

Durch die geplante Eingrünung bzw. die Durchgrünung des Baugebietes wird dem Ziel des Regionalplanes zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsränder und Baugebieten in die Landschaft entsprochen.

2.1.2 Vorgaben weiterer Fachplanungen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten.

In der Biotopkartierung Bayern sind für das Bebauungsplangebiet keine Biotope kartiert.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kötz besitzt einen seit 18. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen mit im Westen dargestellter Ortsrandeingrünung beinhaltet. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Kötz beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Großkötz ein neues Baugebiet zu entwickeln. Nördlich der „Lange Gasse“ und südlich des „Emmenthaler Weg“ soll in Anknüpfung an das bestehende Siedlungsgebiet ein ca. 1,4 ha großes Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt werden. Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Nord-Süd verlaufende Erschließungsstraße, welche direkt an die bestehenden, auszubauenden o.g. Erschließungsstraßen und somit an das örtliche Straßennetz anschließen.

Die Gemeinde Kötz hat seit 1987 bis zum 31.12.2005 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 8,5 % gewachsen (Gemeindedaten des Landesvermessungsamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2006). Von 2005 (31.12.2005) bis 2009 (7.10.2009) ist die Bevölkerung nochmals von 3.213 Einwohnern auf 3.263 Einwohnern (ca. 1,5 %) gestiegen.

Die im Ortsteil Großkötz bestehenden Leerstände und unbebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Gemäß Darstellung der Gemeinde ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Befriedigung der Wünsche Bauwilliger durch diese Potentiale gegeben, da vor allem die Verkaufsbereitschaft der Privaten nicht gegeben ist und die Gemeinde Kötz selbst keine dieser Leerstände bzw. unbebauten Grundstücke besitzt. Eine Kartierung der Leerstände und unbebauten Grundstücke liegt der Gemeinde nicht vor. Nach Bekanntwerden



des geplanten Baugebietes „Am Schneckenhofer Weg“ sind in kurzer Zeit ca. 10 Bauwillige bei der Gemeinde vorsprachig geworden und haben eine Bauplatzreservierung vorgenommen, wodurch das große Interesse und der Bedarf an neuen Bauflächen dokumentiert wird.

Um zukünftig der Bevölkerung in Kötz bzw. Großkötz Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis der Neuausweisung dieses Baugebietes gegeben. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und evtl. Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langwieriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Kötz zukünftig in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt. Doch bis dieser Prozess greift, ist vorliegendes Baugebiet zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Unabhängig der Bevölkerungsentwicklung besteht durch den Anspruch an größeren Wohnraum und geringerer Belegungsdichte ein Bedarf an neuem Wohnraum.

Zudem ist das zuletzt von der Gemeinde entwickelte Baugebiet „Am Ulmer Weg“ fast vollständig gefüllt und seit 1997 kein Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet in Großkötz aufgestellt worden. Ebenso sind in Ebersbach und Kleinkötz nur noch wenige freie Bauplätze seitens der Gemeinde gegeben. Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit als wichtigste Voraussetzung für eine rasche Realisierung von Seiten der Gemeinde. Die Gemeinde muss sich ein gewisses Entwicklungspotenzial in den Ortsteilen offen halten und beabsichtigt deshalb, wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz vorgegeben, eine Siedlungsentwicklung im Westen von Großkötz vorzusehen. Die Flächengröße bietet einen Entwicklungsspielraum für die nächsten Jahre und zeigt die städtebauliche Ordnung für den westlichen Ortsrand von Großkötz auf.

Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungsbestand am westlichen Ortsrand von Großkötz aufgenommen und organisch unter Berücksichtigung einer adäquaten Ortsrandeingrünung weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert städtebauliche Vorgaben für die Siedlungserweiterung und Siedlungsabrundung in Ergänzung des Siedlungsbestandes, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

2.3.2 Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz sieht die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Großkötz schwerpunktmäßig am westlichen Ortsrand vor. Eine räumliche Planungsalternative wurde aufgrund dieser bereits auf Vorbereitender Bauleitplanebene getroffenen Entscheidung im Bebauungsplan nicht weiter vertieft.

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung wurde festgestellt, dass eine Siedlungsflächenentwicklung in Großkötz schwerpunktmäßig am westlichen Ortsrand erfolgen soll.
- Das Plangebiet besitzt unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbestand (WA)
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.



- die Flächen stehen im Eigentum der Bayerischen Landessiedlung, so dass die Verfügbarkeit der Grundstücke gegeben ist und einer Baugebietsrealisierung nichts im Wege steht.

2.3.3 Lage

Das Plangebiet liegt westlich der bestehenden Siedlung des Ortsteiles Großkötz, Gemeinde Kötz und weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gebiet steigt von Süden nach Norden an und bewegt sich in einem Höhenbereich von ca. 475 m NN bis ca. 481 m NN. Dem Bebauungsplan wurde eine Geländehöhenaufnahme von Kling Consult, Krumbach zugrunde gelegt.

3.2 Bestand innerhalb

Die Grundstücke Flur-Nr. 1042, 1043 und 1044, Gemarkung Großkötz werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nördlich wird das Bebauungsplangebiet durch einen mit einer Asphaltdecke versehenen Feldweg begrenzt, der nach Osten als „Emmenthaler Weg“ fortläuft. Im Süden begrenzt ein als Schotterweg ausgebildeter Feldweg das Bebauungsplangebiet, der nach Osten in die „Lange Gasse“ übergeht. Wertvolle Vegetationsstrukturen, z. B. Baumstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. auch Kap. „Naturschutz und Grünordnung“).

3.3 Bestand außerhalb

Im Süden, Westen und Norden des zukünftigen Baugebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich des Emmenthaler Weges befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 1060 eine Fahrsiloanlage. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an das bebaute Siedlungsgebiet des Ortsteiles Großkötz an.

Die Gebäudestruktur im östlich angrenzenden Wohngebiet ist durch eine zweigeschossige Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss oder auch als Nebengeschoss) in Einzelhausbebauung mit Hausgärten geprägt.

Die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich ist defizitär ausgebildet. Die übrige Bebauung ist durch die „Peter-Dörfler-Straße“, „Lange Gasse“ und dem „Emmenthaler Weg“ vom Bebauungsplangebiet getrennt. Landwirtschaftliche Hofstellen sind in der näheren Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Kötz beabsichtigt die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern im Anschluss an den westlichen Siedlungsbestand von Großkötz. Die Bebauung ist entsprechend der Geländeverhältnisse, der umgebenden Wohnbebauung und aus energetischen Gesichtspunkten



punkten nach Süden ausgerichtet (Empfehlung). Die Grundstücksgrößen (636 m² bis 875 m²) orientieren sich u. a. am Bedarf an Bauplatzgrößen in Kötz.

Das Baugebiet schließt gemäß Flächennutzungsplandarstellung den westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Großkötz in diesem Bereich ab. Das neue Baugebiet bildet mit der vorhandenen Bebauung entlang der „Peter-Dörfler-Straße“ eine Siedlungseinheit.

Die Gemeinde Kötz setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß der Definition der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO. Durch diese Festsetzung wird der zukünftigen Realisierung des Baugebietes ein möglichst großer Gestaltungsrahmen entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche der zukünftigen Bauherren und Bauträger bereitgestellt. Grundsätzlich wird in dem Bebauungsplan die vorhandene Baustruktur der Umgebung aufgenommen. Von einer weitergehend verdichteten Bebauung wird aus Gründen der Lage des Plangebietes am Ortsrand abgesehen. Die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte soll eine zu hohe wohnbauliche Nutzung verhindern.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Gemeinde Kötz bezüglich der baulichen Umsetzung von vergleichbaren Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere spezieller Bauwünsche zur Gebäudegestaltung in vergleichbaren Baugebieten, werden im vorliegenden Bebauungsplan nur so weit städtebauliche Festsetzungen getroffen, dass ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sichergestellt ist, z. B. keine verbindlichen Festsetzungen zu Dachüberständen, Einfriedung, etc.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit eines Kniestockes an die Ausgestaltung der Dachform gekoppelt. Auf diese Weise beabsichtigt die Gemeinde Kötz innerhalb des weit gesetzten Gestaltungsrahmens dennoch eine in sich stringente Gestaltung der Gebäude zu erzielen. Dies wird zudem durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung entsprechend der gewählten Dachform unterstützt. In diesem Zusammenhang wird zudem festgesetzt, dass Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von 2,0 m ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend mit 3,0 m außer für das nordöstliche Grundstück aufgrund des erforderlichen Abstands zur nördlich gelegenen Fahrsiloanlage festgesetzt. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,5) ermöglichen eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich (aufgrund der Hanglage) die Begrenzungen der Geschosshöhe (II) und der maximalen Gebäudehöhe (max. 10,0 m) eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung bedingen. Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens derart festgesetzt, dass an keiner Stelle der Erdgeschossrohfußboden mehr als 1,0 m über der Straßenoberkante der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße liegen darf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt. Dadurch sollen im gesamten Bebauungsplangebiet gleichartige städtebauliche Rahmenbedingungen existieren.

Im Hinblick auf ein organisches Erscheinungsbild im Bebauungsplan und als Ergänzung zur bestehenden Bebauung werden für die Dacheindeckung Dacheindeckungsmaterialien in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen festgesetzt. Eine Vorgabe zu den Dachdeckungsmaterialien selbst ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Damit sich das neue Baugebiet städtebaulich an den anschließenden Baubestand anpasst und zugleich den Wünschen Bauwilliger (u. a. Wunsch nach Passivhäusern) entsprochen wird, werden folgende Dachformen festgesetzt: Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Flachdach. Entsprechend der unterschiedlichen Dachformen werden folgende zulässige Dachneigungen unterschieden: Satteldächer: 30° - 45°, Walmdächer/Krüppelwalmdächer/Zeltdächer: 15° - 35°, Pultdächer: 10° - 18° und Flachdächer: 0° - 2°.

Die Gestaltungs- und Grünordnungselemente sind so festgesetzt, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung funktional und gestalterisch anfügt und ein durchgrüntes Baugebiet geschaffen wird. Mit der im Westen gelegenen öffentlichen Grünfläche entsteht neben einer innerörtlichen Durchgrünung durch Einzelbäume eine Verbindung zur freien Landschaft. Auf den privaten Grundstücksflächen sind entsprechend der festgesetzten Baumstandorte standortheimische Laubbäume mit Orientierung zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die gemäß Bebauungsplan mindestens zu pflanzende Anzahl von Bäumen sichert eine Durchgrünung des Plangebietes.

5 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und Wahrung des Charakters des Allgemeinen Wohngebietes sind Schank- und Speisewirtschaften und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Durch diese Festsetzung wird ein etwaiges Störpotenzial im Allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vermieden. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung bestimmt.

6 Erschließung

Die randlich gelegenen Baugrundstücke des Bebauungsplangebietes werden über die auszubauenden Feldwege in Fortführung des „Emmenthaler Weg“ und „Lange Gasse“ erschlossen. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche nord-süd-verlaufende Erschließungsstraße, die an die o. g. fortzuführenden Erschließungsstraßen angeschlossen wird. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird zudem durch einen nach Westen verlaufenden Stich ergänzt. Die Wendeanlage der Stickerschließung ist mit einem Durchmesser von 12 m dimensioniert. Gemäß RAST 06 ist diese Wendeanlage für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t) geeignet.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche außer der v. g. Stichstraße wird mit einer Breite von max. 7,0 m festgesetzt. Entsprechend des sich westlich anschließenden Siedlungsbestandes ist mit dieser Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ein einseitiger Gehweg realisierbar. Die konkrete Ausführung der Straßenraumgestaltung obliegt der Ausführungsplanung.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Da es sich im vorliegenden Fall um eine kleinräumige Abrundung des westlichen Ortsrandes des Ortsteiles Großkötz gemäß Flächennutzungsplandarstellung handelt, wird den landesplanerischen Zielvorgaben entsprochen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...), der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Umsetzung dieses Zieles setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, sodass möglichst viele Wohneinheiten unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur und einer dennoch aufgelockerten Bauweise realisiert werden können (vgl. festgesetzte Grundflächenzahl). Des Weiteren werden zum Schutz des Bodens wasserdurchlässige Beläge auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

8 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszei-



ten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch die vorliegende Planung sind keine gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten betroffen.

9 Naturschutz und Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan. Darin werden auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und berücksichtigt.

In Bayern wurde mit Vertretern des Umwelt- und des Innenministeriums sowie des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages ein „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ entwickelt, der allen bayerischen Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Die Gemeinde Kötz folgt dieser Empfehlung und erarbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß diesem Leitfaden in folgenden Arbeitsschritten:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung)
- Erfassen des Eingriffs (Darstellung möglicher Auswirkungen)
- Festsetzen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen
- Ermitteln des Umfangs des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs.

Abschließend sind der ermittelte Kompensationsumfang und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen.

9.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Die Gemeinde Kötz liegt im Nord-Süd verlaufenden Günztal, einer Untereinheit der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstrukturen dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z.T. asymmetrischen, Nord-Süd verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischen liegenden Riedeln und Schotterplatten. Das Plangebiet liegt innerhalb von mittelpleistozänen Hochterrassenschottern.

Das insgesamt ca. 1,4 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Großkötz im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zwischen dem „Emmentaler Weg“ im Norden und der „Lange Gasse“ im Süden. Das Höhen-niveau bewegt sich in einem Bereich von ca. 481 m NN bis ca. 475 m NN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Es sind keine besonderen Vegetationsstrukturen vorhanden. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Während der Feldarbeiten im Rahmen des Baugrundgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grundwasserstand zwischen 474,5 mNN und 474,6 mNN in den quartären Kiesen festgestellt. Zu Zeiten höchster Grundwasserstände ist mit einem Anstieg des Grundwassers um mehr als 1,0 m zu rechnen. Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann. Der Grundwasserflurabstand nimmt von Norden nach Süden deutlich ab. Auf dem östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstück Flur-Nr. 1045/3, Gemarkung Großkötz wird eine permanente Grundwasserhaltung mit einem Absenkbetrag von ca. 0,6 m betrieben.

Durch die Lage des Baugebietes am westlichen Ortsrand von Großkötz kommt der Ortsrandeingrünung eine besondere Bedeutung zu.

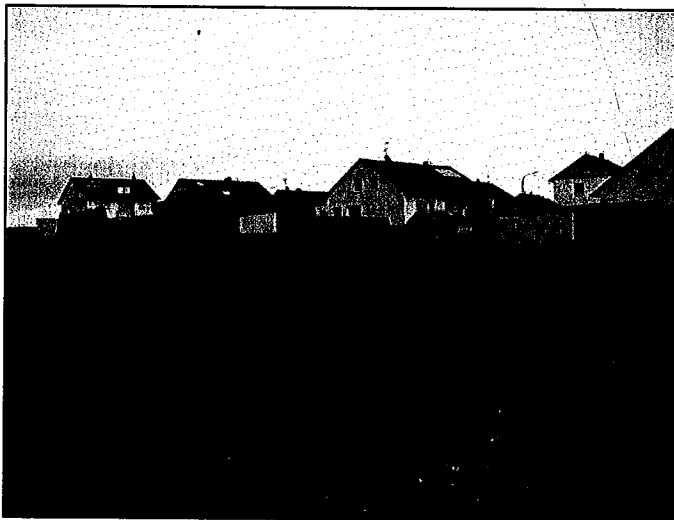


Abbildung 1: Sicht von Südwesten auf das Plangebiet

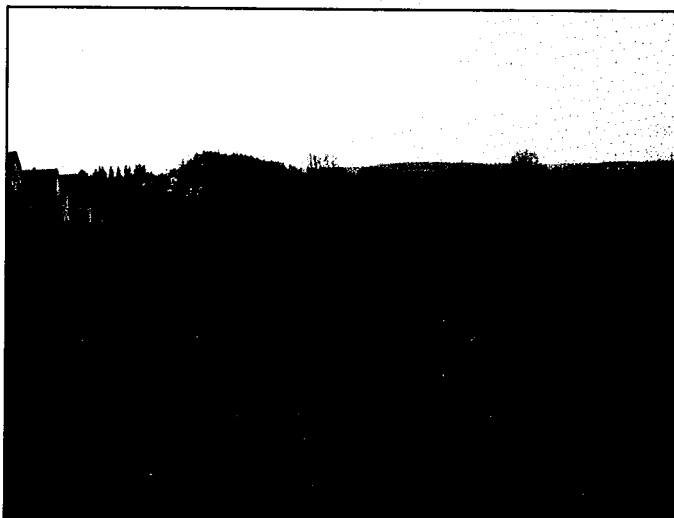


Abbildung 2: Sicht von Norden auf das Plangebiet

Bestandsaufnahme und Bewertung der relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes:

Fläche Allgemeines Wohngebiet:

 11.019 m²

Zuzüglich öffentliche Verkehrsfläche (neu versiegelt):

 2.158 m²

Schutzgut	Nutzung / Eigenart	m ²	Kategorie	Faktor
Arten und Lebensräume	Ackerflächen, Schotterfläche (Fortführung der „Lange Gasse“)	13.177	I (oberer Wert)	0,4
Boden	Anthropogen überprägt	13.177	II (unterer Wert)	0,4
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen/intakter Grundwasserflurabstand	13.177	II (unterer Wert)	0,5
Klima / Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	13.177	I (oberer Wert)	0,5
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturalarme Agrarlandschaft, Ortsrandbereich ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen	13.177	I (oberer Wert)	0,5

9.2 Naturschutzfachlicher Eingriff

Folgende Beeinträchtigungen der Naturgüter sind durch die vorliegende Planung zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung, Fundamente, Keller, Leitungsgräben etc.; evtl. Eindringen der Baukörper (Keller) in das Grundwasser
- Veränderung des Landschaftsbildes, Verlagerung des Ortsrandes
- Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch die mit der Versiegelung einhergehenden Erwärmungseffekte
- Verkehrsbedingte Einwirkungen durch Schadstoffe und Lärmimmissionen

9.3 Vermeidung/Minimierung und Kompensation

Tab.: Maßnahmen, die der Vermeidung/Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	Gestaltung eines durchlässigen Siedlungsrandes mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise
Wasser	- Weitgehender Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Garagen- und Stellplatzzufahrten - Weitgehender Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verhinderung unnötiger Bodenversiegelungen (GRZ 0,35) - Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich
Boden	- Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen / Begrenzung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen - Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden durch sparsame Verkehrserschließung und Nutzung bestehender Erschließungsansätze - Gering verdichtete Bebauung
Klima/Luft	- Weitgehender Erhalt der Durchströmbarkeit durch offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern - Minimierung der versiegelten Fläche
Landschaftsbild	5 m Abstand der Baugrenze zur Ortsrandeingrünung zur Orientierung der Bebauung zum Siedlungsbestand nach Osten und Schaffung einer Ergänzung der öffentlichen Ortsrandeingrünung durch Privatgärten - Ortsbildverträgliche Gebäudehöhenentwicklung
Wohnumfeld	Pflanzung straßenraumbezogener standortheimischer Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

9.4 Ausgleichsflächenbedarf

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen, so dass das Bebauungsplangebiet als Typ B der Kompensationsmatrix des Leitfadens einzustufen ist.

Insgesamt ist von einem Kompensationsfaktor für das Allgemeine Wohngebiet von 0,3 auszugehen. Der errechnete Kompensationsfaktor (Summe der Faktoren durch die Anzahl der Schutzgüter dividiert) von 0,46 wird aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,3 niedriger gewählt.

Als Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Allgemeine Wohngebiet ergibt sich eine Fläche von: $13.177 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.953 \text{ m}^2$.

Demnach verbleibt zunächst ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.953 m^2 . Im Westen des Bebauungsplangebietes ist die 514 m^2 große öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abzuziehen. Auf dieser Fläche ist eine extensive Wiesenutzung mit Baum- und Strauchstandorten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Deckung dieses noch verbleibenden Bedarfs an Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von 3.439 m² wird zum einen die von einem anderen Ausgleich verbliebene Ökokonto-Fläche in einer Größenordnung von 1.161 m² des Grundstücks Flur-Nr. 2259 westlich der Kläranlage Kötz in der Günzaue verwendet. Die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung dieser Ökokonto-Fläche in der Günzaue sind wie folgt festgelegt:

- großzügiger Abtrag der flächendeckenden Pflanzendecke aus Brennesseln
- Beseitigung von Grüngutablagerungen
- Wiedereinsaat mit Landschaftsrasen und extensive Pflege zur Aushagerung der Fläche (Mähgutabfuhr)
- Anlage von Kleingewässern zur Fassung von Hangdruckwasser als Amphibiengewässer (Zielart: Laubfrosch)

Der restliche Ausgleichsflächenbedarf in einer Größenordnung von 2.278 m² wird über eine neu zu entwickelnde Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 2401 (8.152 m²), ebenfalls in der Günzaue gelegen, gedeckt. Diese Ausgleichsfläche wird in das gemeindliche Ökokonto aufgenommen und der vorliegende Ausgleichsflächenbedarf dieser Fläche zugeordnet. Das im Südosten des Grundstückes gelegene Biotop Nr. 7527-0119-002 (Nasswiese und Großseggenried um Großkötz) mit einer Fläche von 1.525 m² ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von 2.278 m² wird 1 zu 1 von der o. g. Ausgleichsfläche gedeckt, die neben der Biotopfläche noch eine Fläche von 5.874 m² umfasst. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auf dieser Fläche im östlichen Teilbereich (ca. 2.307 m²) ein Amphibienlaichgewässer mit Flachwasser- und Schilfzone zu entwickeln. Die verbleibende Fläche (ca. 5.845 m²) ist einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese) mit zweimaliger Mahd/Jahr, Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln zuzuführen. Im Zuge der von Seiten der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen wird die Größenordnung der weiterhin zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche festgelegt. Diese kann folgend anderen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Kleingewässer auf Grundstück Flur-Nr. 2401 eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Dieses Verfahren schließt sich im Nachhinein an das Bebauungsplanverfahren an.

Tab.: Zusammenstellung Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächenbedarf gesamt	3.953 m ²
Ausgleichsfläche innerhalb BBP	514 m ²
Ausgleichsfläche außerhalb BBP/Teilbereich Grundstück Flur-Nr. 2259	1.161 m ²
Ausgleichsflächenbedarf außerhalb BBP/Teilbereich Grundstück Flur-Nr. 2401	2.278
Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf	0 m ²

9.5 Pflanzmaßnahmen

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird. Es sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäumen
- Bepflanzung der im Westen anzulegenden öffentlichen Grünfläche mit standortheimischen Sträuchern gemäß Planzeichnung
- Anlage extensiver Wiesenflächen in den Zwischenflächen mit zweimaliger Mahd/Jahr und Mähgutentfernung.

Pflanzlisten Bäume und Sträucher:

Für alle Pflanzmaßnahmen sind Baum- und Straucharten (Laubgehölze) folgender Pflanzliste zu verwenden:

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen	
Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzt	
Laubbäume	
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Berg- Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildbirne	Pyrus pyrastra
Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus silvestris

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60 – 100 cm, 4 Triebe	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Artenauswahl für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte lokale Sorten)	
Pflanzqualität: bevorzugt Hochstämme 2 - 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm	
Äpfel	Birnen
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danzinger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Schweizer Wasserbirne
Jakob Lebel	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner aus Boskoop	

10 Immissionsschutz

Nördlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 1060, Gemarkung Großkötz eine Fahrsiloanlage. Diese Fahrsiloanlage gehört zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Rindermast im Haupterwerb. Weitere landwirtschaftliche Baumaßnahmen sind auf diesem Grundstück nicht vorgesehen. Um ein verträgliches Nebeneinander von Fahrsilo und Allgemeinem Wohngebiet zu gewährleisten, beträgt der Abstand zwischen Beginn der Fahrsilofläche und der nächstgelegenen Baugrenze mindestens 25 m Abstand (nach den Ergebnissen von Geruchsbegehungen sind Silagegerüche bis durchschnittlich 25 m als schwach wahrnehmbar beurteilt worden).

11 Baugrund

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Ingenieur- und Planungsgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach ein Baugrundgutachten (Stand: 26. November 2010) erstellt, welches zusammengefasst folgende bautechnische Folgerungen enthält und der Begründung als Anlage beigelegt ist.

11.1 Gründungsmöglichkeiten der Wohnbebauung

Bezüglich der Gründungsmöglichkeiten ist das Bebauungsplangebiet in drei Bereiche zu unterteilen.

- Nördlicher Bereich (Emmenthaler Weg – bis auf Höhe Bebauung benachbartes Grundstück Flur-Nr. 1045/2, Gemarkung Großkötz)
Die Gründungssohle von unterkellerten Wohngebäuden kommt voraussichtlich in den quartären Kiesen oder im Übergangsbereich der Deckschichten zu den Kiesen zum liegen. Unterkellerte Wohngebäude können in den quartären Kiesen flach gegründet werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob Kellergeschosse wasserdicht auszuführen sind.
- Mittlerer Bereich (Höhe Bebauung benachbartes Grundstück Flur-Nr. 1045/2, Gemarkung Großkötz – südlicher Randbereich des Planungsgebietes)
Von Norden nach Süden verschlechtern sich die geotechnischen Verhältnisse: deutliche Abnahme des Grundwasserflurabstandes und Auskeilung der gut tragfähigen quartären Kiese
Eine Festlegung der Gründungsmöglichkeiten sollte mittels zusätzlicher Untersuchungen erfolgen.

- Südlicher Bereich (südlicher Bereich direkt am angrenzenden Schotterweg / Verlängerung „Lange Gasse“)
Hier sind ungünstige Baugrundverhältnisse anzutreffen. Der tragfähige Tertiäruntergrund steht erst in einer Tiefe zwischen 3,5 m und 4,5 m unter derzeitiger Geländeoberkante an, zudem sind gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nicht-unterkellerte Gebäude sind evtl. auf einem Teilbodenaustauschpaket zu gründen oder bedürfen einer Tiefgründung
Unterkellerte Gebäude benötigen evtl. eine wasserundurchlässige Umschließung.
Eine Festlegung der Gründungsmöglichkeiten sollte mittels zusätzlicher Untersuchungen erfolgen.

11.2 Kanalbau

Auch in Bezug auf den Kanalbau ist das Bebauungsplangebiet in die oben genannten drei Bereiche zu gliedern:

- Nördlicher Bereich (Emmenthaler Weg – bis auf Höhe Bebauung benachbartes Grundstück Flur-Nr. 1045/2, Gemarkung Großkötz)
Die Sohle der Kanalrohre und Schächte kommt voraussichtlich in den quartären Kiesen zu liegen. Die Kanalrohre und Schächte können direkt in den Kiesen gegründet werden. Der Kanalgrabenverbau kann mittels eines herkömmlichen Systemplattenverbaus erfolgen.
- Mittlerer Bereich (Höhe Bebauung benachbartes Grundstück Flur-Nr. 1045/2, Gemarkung Großkötz – südlicher Randbereich des Planungsgebietes)
Die Sohle der Kanalrohre und Schächte kommt entweder in den quartären Kiesen oder in den nicht tragfähigen Deckschichten zum liegen. In Bezug auf die nicht tragfähigen Deckschichten wären weitere Maßnahmen zur Stabilisierung der Aushubsohle erforderlich.
Es ist von einem Anschnitt des Grundwasserspiegels auszugehen. In diesem Bereich wird voraussichtlich eine wasserundurchlässige Umschließung des Kanalgrabens erforderlich.
- Südlicher Bereich (südlicher Bereich direkt am angrenzenden Schotterweg / Verlängerung „Lange Gasse“)
Die Sohle der Kanalrohre und Schächte kommt in den nicht tragfähigen Deckschichten zu liegen. Es sind weitere Maßnahmen zur Stabilisierung der Aushubsohle erforderlich. Je nach Mächtigkeit der Deckschichten oberhalb des gespannten Grundwassers kann ein offener Grabenverbau realisiert werden bzw. können weitere Maßnahmen erforderlich werden (z. B. Umschließung).

11.3 Straßenbau

Das Vorhandensein frostempfindlicher Böden im Planum ist beim frostsicheren Gesamtaufbau zu berücksichtigen. Um die erforderliche Tragfähigkeit des Planums zu erzielen, sind voraussichtlich weitere Sondermaßnahmen zur Stabilisierung erforderlich.

11.4 Versickerung/Niederschlagswasserbeseitigung/Grundwasser

Die Deckschichten und der Tertiäruntergrund sind aufgrund des jeweils hohen Schlammkorngehalts nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Lediglich die tieferen Lagen der quartären Kiese sind generell als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Von einer Versickerung im Übergangsbereich nach Süden ist

abzuraten, da die schwierigen Grundwasserverhältnisse in diesem Bereich ungünstig beeinflusst werden können. Die verbindliche Festsetzung einer Niederschlagswasserversickerung scheidet deshalb vorliegend aus. Zur Zurückhaltung des Oberflächenabflusses und Drosselung auf einem Wert wie unter natürlichen Verhältnissen ohne Flächenversiegelung wird das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen empfohlen. Diese sind so zu beschaffen, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbstständig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen aufgrund des z. T. hohen Grundwasserstandes im Plangebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Günzburg. Die fachliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes wird nicht in Aussicht gestellt. Für die Bauphase kann eine vorübergehende Grundwasserabsenkung vorgenommen werden, für die eine Erlaubnis im vereinfachten Verfahren zu beantragen ist.

12 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kötz angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit der Gemeinde vorzunehmen.

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Die Abwässer werden der Kläranlage nördlich von Großkötz zugeführt und mechanisch-biologisch gereinigt. Das Bebauungsplangebiet ist als Einzugsgebiet beim Mischverfahren gemäß „Kanalnetzplan mit Einflussflächen Entwässerungsgebiet Großkötz“ im Rahmen der Verlängerung des Wasserrechts vom 5. November 2004 (Ingenieurbüro Degen) enthalten.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

14 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an



den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht in der Anlage zu entnehmen.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	13.691	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.158	m ²	16 %
öffentliche Grünfläche	514	m ²	4 %
Nettobauland	11.019	m ²	80 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.857	m ²	
max. Geschoßfläche	5.510	m ²	
Ausgleichsfläche außerhalb Bebauungsplangebiet	3.439	m ²	

17 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

17.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Erschließungsstraße mit einer Gesamtlänge von ca. 240 m inkl. Wendeanlage und einer Gesamtfläche von ca. 2.158 m² erforderlich. Zudem ist die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen erforderlich.

17.2 Bodenordnung

Die Grundstücke Flur-Nr. 1042, 4043 und 1044 befinden sich im Eigentum der Bayerischen Landessiedlung. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Thierhaupten
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 8 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg



- 10 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Vermessungsamt Günzburg
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

19 Anlagen

- 1) Umweltbericht, Stand 7. Juni 2011 (mit redaktioneller Ergänzung vom 13. September 2011)
- 2) Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Am Schneckenhofer Weg, OT Großkötz“, Gemeinde Kötz, Kling Consult, Stand 26. November 2010 (Versand des Baugrundgutachtens nur an das Landratsamt Günzburg (1-fach) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; als Anlage der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB))
- 3) Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Schneckenhofer Weg, Großkötz“, Gemeinde Kötz, Maßnahmenplan, Kling Consult, Stand 7. Juni 2011

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 7. Juni 2011 mit nachrichtlicher Aufnahme amtliches Biotop vom 13. September 2011

Begründung vom 7. Juni 2011 mit redaktioneller Ergänzung vom 13. September 2011 (Kap. 9.4)

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 7. Juni 2011



Bearbeiterin:

Saloustros

Dipl.-Geogr. Saloustros



Kötz, den 19.09.2011



Unterschrift Erster Bürgermeister

