

Gemeinde Kötz

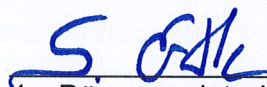
Bebauungsplan "Bauhof Kötz"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Ausgefertigt:

Kötz, den 11.03.2022



1. Bürgermeisterin Ertle

Stand: 29.07.2021

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz stellt im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und einen Grünflächenstreifen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist der Bau eines neuen Bauhofes für die Gemeinde Kötz. Der momentane Standort des Bauhofs steht der Gemeinde Kötz künftig nicht mehr zur Verfügung, weshalb dringend ein neuer Standort entwickelt werden muss. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden zwei alternative Flächen auf ihre Eigenschaften hin untersucht und die Fläche am nördlichen Ortsrand von Kötz als am besten geeignet ausgewählt. Die Fläche soll mit einem Bauhof sowie ergänzenden baulichen Anlagen bebaut werden. Die Fläche wird derzeit nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet, weshalb zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichsten Ortsrand von Kötz und schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Günzburger Straße an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes. Die Plangebietsfläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Gelände verläuft topographisch gesehen nahezu eben. Gehölze sind im Plangebiet keine vorhanden.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und im Osten ein Feldweg an den Planbereich an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg „Sportplatzweg“ und einer landwirtschaftlichen Fläche und im Westen durch die Günzburger Straße begrenzt.

Die weitere Umgebung gestaltet sich im Norden, Osten und Westen aus landwirtschaftlichen Flächen. Im weiteren Süden befindet sich das bestehende Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ vom 13.01.2012 mit bis zu drei Vollgeschossen und Flach- und Satteldachausbildung. Südlich des Gewerbegebietes folgt eine bestehende Wohnbebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1401 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1400 (Sportplatzweg) der Gemarkung Großkötz und weist eine Größe von ca. 5.873 m² auf.

4. Planungskonzeption

Das Plangebiet wird über die Günzburger Straße und von dort übergehend in den Sportplatzweg erschlossen. Geplant ist die Errichtung eines kommunalen Bauhofs für die Gemeinde Kötz mit den dazugehörigen betrieblichen Gebäuden sowie ergänzend dazu Verwaltungsgebäude und Siloanlagen. Als Ortsrandabschluss ist ein 5,0 m breites Pflanzgebot im Norden, Osten und Westen zur Eingrünung der geplanten Bauhoffläche vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Kommunalen Bauhof gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Bauliche Anlagen für den Betrieb eines kommunalen Bauhofs
- Ergänzende Büro- und Verwaltungsgebäude im Verbindung mit dem kommunalen Bauhof

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird dahingehend begründet, dass sich die anderen Gebietskategorien von §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich von der geplanten Nutzung unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, für die Gemeinde Kötz den Standort für den dringend benötigten neuen kommunalen Bauhof zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Gebäudehöhe, jeweils als Höchstgrenzen, bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen entsprechend dem vorgesehenen Bedarf realisiert werden können.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Gebäudeoberkante) wird als relatives Maß zur fertig hergestellten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Sportplatzweg) definiert. Sie wird mit einem Höchstmaß von 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der nächstliegende Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen kann auf 5 % der Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 16,50 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist notwendig, um die für den Betrieb des Bauhofs notwendigen Siloanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung des angrenzenden, bebauten Gewerbegebiets einfügt und entsprechend der Nutzung des Plangebietes angemessene Bebauungsformen ermöglicht werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe des Bau-fensters wird dabei so dimensioniert, dass die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen entsprechend den Anforderungen eines kommunalen Bauhofs ermöglicht wird. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird den Ansprüchen der vorgesehenen Bebauung entsprochen.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Sportplatzweg, der in die Günzburger Straße mündet, erschlossen. Das Flurstück des Sportplatzweges ist ca. 7,0 m breit und damit für einen Begegnungsverkehr LKW/LKW ausreichend dimensioniert. Eine ausreichende Erschließung des Plangebiets kann damit sichergestellt werden.

Die Anlage eines Wendebereich ist verkehrstechnisch nicht notwendig, da über den Sportplatzweg lediglich der Kommunale Bauhof sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen werden. Zudem besteht über die Kläranlagenstraße, weiter östlich des Plangebiets, ein Ringschluss zur Großkötzer Straße (GZ 5).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung eines Pflanzgebotes mit Bäumen und Sträuchern als Ortrandeingrünung
- Dachbegrünung auf Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude
- Festlegung von Artenlisten für Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sowie eine entsprechende Einfügung in den umgebenden Freiraum gewährleistet.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Die erforderliche Umweltprüfung, die Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung dargelegt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Eingriffe wurde entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf von 2.445 m².

Die Bewertung des Eingriffs wird in Teil B, Umweltbericht dargestellt.

Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Das Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufgrund der Lage der Fläche sind Vorkommen von Offenlandvogelarten wie Schafstelze und Feldlerche nicht auszuschließen. Entsprechend werden im Frühjahr 2021 Vogelkartierungen durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse werden ggf. notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zudem wird aus konservativem Ansatz heraus noch die Zauneidechse entlang der Straßen und Wege bzw. im direkten Umfeld erhoben.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage Kötz zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereiches sichergestellt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen aus gesichert.

5.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom

17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb des Plangebietes ist der Bau eines Bauhofes geplant. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet mit zulässigen Betriebsleiterwohnungen).

Daher wurde eine typisierende Betrachtung für einen zukünftigen Bauhof durchgeführt. Um die bestehende Vorbelastung bzw. eine zukünftige weitere Gewerbegebietserweiterung zu berücksichtigen, wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechend Punkt 3.2.1. um 6 dB(A) reduziert.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung „LA20-351-G01-E01-03“ vom 09.07.2021 aufzeigt, werden die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ eingehalten.

Auf der südlich des Plangebietes liegenden Fläche (Flurnummer 1531; entsprechend dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet) werden die reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tagzeit eingehalten. Nachts kommt es zu Überschreitungen der reduzierten Immissionsrichtwerte. Erfolgt hier eine weitere Entwicklung als Gewerbegebiet ist zu prüfen, ob gegebenenfalls Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsbetriebe sowie ähnliche Nutzungen mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit zur Nachtzeit ausgeschlossen werden sollen.

5.9 Niederschlagswasser

In den textlichen Hinweisen wird aufgeführt, dass gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern ist.

Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Bei den Einrichtungen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Einpassung in die bestehende Bebauungs- und Landschaftsstruktur werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung, für Einfriedungen und für Werbeanlagen festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.873 m²	(100,0 %)
davon: Sondergebiet (SO)	ca. 3.905 m ²	(66,5 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 983 m ²	(16,7 %)
Grünflächen	ca. 985 m ²	(16,8 %)

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Kötz entstehen die Kosten durch den Bebauungsplan.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der momentane Standort des Bauhofs steht der Gemeinde Kötz künftig nicht mehr zur Verfügung, weshalb dringend ein neuer Bauhof benötigt wird. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden mehrere alternative Flächen auf ihre Eigenschaften hin untersucht und die Fläche am nördlichen Ortsrand von Kötz als am besten geeignet ausgewählt. Die Fläche soll mit einem Bauhof sowie ergänzenden baulichen Anlagen bebaut werden. Die Fläche wird derzeit nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 weist den Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche aus.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz stellt im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und einen Grünflächenstreifen dar.

3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen ohne, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung klassifiziert und bilanziert.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichsten Ortsrand von Kötz und schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Günzburger Straße an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes. Die Plangebietsfläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und im Osten ein Feldweg an den Planbereich an. Im Süden wird das Plangebiet ebenfalls durch eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen durch die Günzburger Straße begrenzt.

Das Gelände verläuft topographisch gesehen relativ eben. Gehölze sind im Plangebiet keine vorhanden.

Die weitere Umgebung gestaltet sich im Norden, Osten und Westen aus landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet mit bis zu drei Vollgeschossen und Flach- sowie Satteldachausbildung an. Südlich des Gewerbegebietes folgt eine bestehende Wohnbebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1401 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1400 (Sportplatzweg) der Gemarkung Großkötz und weist eine Größe von ca. 5.873 m² auf.

4.2 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Nordöstlich des Plangebietes besteht in ca. 700 m Entfernung ein Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00298.01) mit dem Namen Günzriedweiher mit Umgebung.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt laut den Karten des FIS Natur Online Dienstes in der Naturraum-Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten und in der Untereinheit Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten als Teil des Alpenvorlandes.

Die geologische Karte des Geoportals Bayern weist für die Bodenbeschaffenheit vorherrschend Braunerden aus Lößlehm aus. Diese Böden besitzen eine hohe Wasserspeicherefähigkeit, wobei der tiefere Unterboden leicht wasserstauend wirken kann.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

4.4 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch mindert die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschl. des Menschen und mindert die Erkenntnis und Erfahrung natürlicher Lebensprozesse als Grundlage seelischen Wohlbefindens. Das Plangebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlicher Ackerfläche. Die Fläche soll mit einem Bauhof sowie ergänzenden baulichen Anlagen bebaut werden.

Die Fläche ist angesichts der Bestandssituation und der kommenden Versiegelung auf einer 3-stufigen Scala (gering – mittel – hoch) als hoch zu werten.

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet von hoher Bedeutung.

4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer außerhalb des Plangebietes ist die östlich in etwa 750 m Entfernung gelegene Günz, ein Gewässer der Stufe 1 (Landesgewässer).

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet von geringer Bedeutung

Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der Topographie und der großen Entfernung zum nächsten Oberflächengewässer (Günz, ca. 600 m Entfernung) ist mit keinem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet jedoch aufgrund der höheren Versiegelung von mittlerer Bedeutung.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Kötz und weist ein gemäßigtes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 8° - 9° Celsius sowie einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von ca. 750 bis 850 mm.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die natürliche potentielle Vegetation wird im FIS Natur Online Dienst als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald beschrieben.

Im Biotopkataster dargestellte gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im weiten nordöstlichen Umfeld befindet sich ca. 600 m entfernt das Biotop Nr. 7527-0116 „Feldgehölze und Hecke nördlich Großkötz“.

Aufgrund der Lage der Fläche sind Vorkommen von Offenlandvogelarten wie Schafstelze und Feldlerche nicht auszuschließen. Entsprechend werden im Frühjahr 2021 Vogel-Kartierungen durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse werden ggf. notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zudem wird aus konservativem Ansatz heraus noch die Zauneidechse entlang der Straßen und Wege bzw. im direkten Umfeld erhoben.

Das Schutzgut ist im Plangebiet voraussichtlich von geringer bis mittlerer Bedeutung. Eine abschließende Bewertung kann jedoch erst nach Vorlage des Artenschutzgutachtens getroffen werden.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist nach Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von den Gebäuden des bestehenden Gewerbegebietes geprägt. Die geplante Bebauung wird durch eine Ortsrandeingrünung teilweise eingegrünt. Gehölze sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur durch Immissionen vorbelastet. Die Vorhabenfläche selbst wird nicht zur Erholung genutzt.

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung.

Durch die Lage des Sondergebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, in dem auch Wohnungen für Betriebsangehörige zugelassen sind, ist gegebenenfalls mit schädlichen Auswirkungen durch Lärm auf schützenswerte Nutzungen zu rechnen. Zur Untersuchung des Sachverhaltes wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH aus Augsburg ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Begründung eingearbeitet wurden. Die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ eingehalten.

Die Flächen sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe sind Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt.

Das Schutzgut ist für das Plangebiet ohne Bedeutung.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

5.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Ausweisung von Pflanzgebot
- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen

5.2 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Ausweisung von Pflanzgebot

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust der Funktionen

5.3 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust der Funktionen

5.4 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Pflanzgebot

Unvermeidbare Eingriffe:

- Beseitigung von Flächen mit Lebensräumen von geringer Bedeutung für Flora und Fauna

5.5 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Pflanzgebot
- Begrünung der Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Versiegelung der kaltauftbildenden Flächen

5.6 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung
- Begrünung der Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung

5.7 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Planung der Bebauung nach Vorgaben Schallgutachten

Unvermeidbare Eingriffe:

- keine

5.8 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- keine

Unvermeidbare Eingriffe:

- keine

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.1 Schutzgut Boden

Durch die Überbauung ist im Bereich des Bodenpotentials mit deutlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Trotz der Maßnahmen zur Verminderung (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser, Begrenzung der Bodenversiegelung) reduzieren sich die potentiellen Flächen für natürliche Vegetationsbestände, die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.2 Schutzgut Fläche

Durch die Überbauung werden die vorhandenen Flächen größtenteils versiegelt. Durch die Versiegelung findet ein Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen statt. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung (Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß, Begrenzung der Bodenversiegelung) werden die natürlichen Filter- und Puffereigenschaften beeinträchtigt.

Eingriff mit hoher Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.3 Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung wirkt sich vergleichbar mit dem Eingriff ins Schutzgut Boden aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt, Versickerung von Oberflächenwasser und gleichzeitiger Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

Dies wird jedoch durch die Festsetzung der Versickerung vor Ort zum Rückhalt und für Verdunstung des Niederschlags und der Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer gemindert.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die natürliche potentielle Vegetation wird im FIS Natur Online Dienst als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald beschrieben.

Im Biotopkataster dargestellte gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im weiten nordöstlichen Umfeld befindet sich das Biotop Nr. 7527-0116 „Feldgehölze und Hecke nördlich Großkötz“.

Aufgrund der Lage der Fläche sind Vorkommen von Offenlandvogelarten wie Schafstelze und Feldlerche nicht auszuschließen. Entsprechend werden im Frühjahr 2021 Vogel-Kartierungen durchgeführt.

Das Schutzgut ist im Plangebiet voraussichtlich von geringer bis mittlerer Bedeutung. Eine abschließende Bewertung kann jedoch erst nach Vorlage des Artenschutzgutachtens getroffen werden.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen Verlust an klimaktiven und kaltaufladenden Flächen, sowie eine erhöhte Wärmeabstrahlung. Die festgelegte Dachbegrünung trägt positiv zur Gebäudekühlung, Regenrückhaltung und Feinstaubfilterung bei.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung innerhalb des Geltungsbereichs bedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Bebauung. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird das Gebiet, auf dem sich momentan keine Gehölze befinden, aufgewertet. Die nicht überbauten Flächen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung ist bau- und anlagebedingt mit Immissionen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden außerdem Festsetzungen gegen die Schalleinwirkung im angrenzenden Gewerbegebiet getroffen.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Kein Eingriff ins Schutzgut.

7. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern. Durch die Entfernung von Boden sowie der gleichzeitigen Errichtung von Gebäuden und Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Veränderung des Mesoklimas. Jedoch ergeben sich durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen wären.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

9. Standortalternativen

Für den Neubau des Bauhofs wurden im Vorfeld verschiedene Standorte verglichen. Hierbei hat sich der vorgesehene Standort als beste Alternative herausgestellt. Die Grundstücksvoraussetzungen mit entsprechender Größe, guter verkehrlicher Anbindung sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind durchweg erfüllt.

10. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen".

10.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die zu bebauende Fläche ist als Ackerfläche (Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung) einzustufen.

10.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Die unter Punkt 5. aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen einen Abzug von 0,1 des Kompensationsfaktors. Darunter fallen beispielsweise die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und einer Ortsrandeingrünung als Pflanzgebot.

Die abschließende Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird in der folgenden Tabelle 1 dargelegt.

Tabelle 1

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Faktor	Fläche Ergebnis
	Fläche ohne Veränderung Verkehrsfläche	983 m ²	0	0 m ²
e1	Überlagerung Ackerfläche durch Bebauung (GRZ 0,8)	4.890 m ²	0,5	2.445 m ²
Fläche Geltungsbereich:		5.873 m ²		
Eingriff Gesamt:				2.445 m ²

10.3 Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche

Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beträgt 2.445 m².

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, weshalb der Ausgleich extern erbracht werden muss. Hierzu wird das Flurstück Nr. 2265 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 2267 der Gemarkung Großkötz im weiteren östlichen Umfeld des Plangebietes herangezogen.

Das Flurstück Nr. 2265 ist momentan als Brachfläche ausgebildet. Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 2267 bildet den Uferbereich zu dem auf dem Flurstück befindlichen Entwässerungsgraben.

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Fläche ist insgesamt als extensiv genutzter Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Im Abstand von 3-5 m vom Graben sind die Ufer unregelmäßig abzuflachen und aufzuweiten um ein natürliches Uferprofil zu erhalten. Am östlichen Bachufer sind Stör- und Sturkturelemente einzubauen um den Stromstrich nach Westen abzulenken. Im Anschluss an das neue Ufer ist ein 3-5 m breiter Gehölzsaum aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die restliche Fläche nach Westen ist als extensives Grünland zu entwickeln (2malige Mahd, Verzicht auf Dünger und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichsten Ortsrand von Kötz und schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Günzburger Straße an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes. Die Plangebietsfläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und im Osten ein Feldweg an den Planbereich an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg „Sportplatzweg“ und ebenfalls durch eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen durch die Günzburger Straße begrenzt.

Das Gelände verläuft topographisch gesehen nahezu eben. Gehölze sind im Plangebiet keine vorhanden.

Die weitere Umgebung gestaltet sich im Norden, Osten und Westen aus landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet mit bis zu drei Vollgeschossen und Flach- und Satteldachausbildung an. Südlich des Gewerbegebietes folgt eine bestehende Wohnbebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1401 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1400 (Sportplatzweg) der Gemarkung Großkötz und weist eine Größe von ca. 5.873 m² auf.

Schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen nicht vor. Lediglich der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist von hoher Erheblichkeit einzustufen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Bestandsbedeutung	Prognose Eingriffsschwere
Boden	Mittel	Mittel
Fläche	Hoch	Hoch
Wasser	Mittel	Mittel
Tiere und Pflanzen	Gering bis Mittel	Gering bis Mittel
Klima und Luft	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering

Mensch	Mittel	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine

12. Maßnahmen zum Monitoring

Nach Herstellung der Ausgleichsflächen wird ein 5-jähriges Monitoring durchgeführt.