

**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

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

**„SONDERGEBIET REITANLA-
GE – AM PLÄTZLING“, ORTS-
TEIL KLEINKÖTZ**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf des Bebauungsplanes	4
1.3	Entwurf des Bebauungsplanes	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	5
3.3	Planungsalternativen	5
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5	Vorhaben	6
6	Durchführbarkeit des Vorhabens	6
7	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
7.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
7.2	Bestand innerhalb	6
7.3	Bestand außerhalb	7
8	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
9	Erschließung	8
10	Waldabstand	9
11	Immissionsschutz	10
11.1	Gewerbelärm	10
11.2	Gerüche	11
12	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
13	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11

14	Spezieller Artenschutz	13
15	Ver- und Entsorgung/Altlasten/Brandschutz	15
16	Bodendenkmalschutz	16
17	Umweltbericht	16
17.1	Einleitung	16
17.1.1	Inhalt und Ziel der Planung	16
17.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	17
17.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	17
17.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
17.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
17.4.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	21
17.4.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	22
17.4.3	Planungsalternativen	24
17.4.4	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24
17.4.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
17.4.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
18	Planungsstatistik	25
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	25
20	Anlagen	26
21	Bestandteile des Bebauungsplanes	26
22	Verfasser	26

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 8. Oktober 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“ im Ortsteil Kleinkötz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Am 21. Juli 2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Kötz beschlossen, den Angebotsbebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“, Ortsteil Kleinkötz in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“, Ortsteil Kleinkötz zu überführen.

1.2 Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kötz hat die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch ein schriftliches Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 28. Oktober 2013 bis 29. November 2013 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch der erforderliche Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgestimmt.

1.3 Entwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom 21. Juli 2015 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde am 7. August 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag vom 17. August 2015 bis 18. September 2015 öffentlich aus.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17. August 2015 bis 18. September 2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 1. Dezember 2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Ortsteil Kleinkötz, östlich des Gewerbegebietes „Unteres Ried“ besteht auf Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz eine Reitanlage der Familie Rösch mit einer Reithalle inklusive Lagerraum sowie Freilauf und Verbindungsüberdachung zum Pferdestall. Der

vorhandene Gebäudebestand soll vollständig erhalten bleiben. Darüber hinaus soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-(Anlagen-)inhaber und Betriebs-(Anlagen-)leiter mit zugehöriger Garage geschaffen werden. Zur Errichtung des Wohnhauses inkl. Doppelgarage wurden seitens des Vorhabenträgers Planunterlagen erstellt, die als Vorhaben- und Erschließungsplan in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil für den Teil des Bebauungsplanes mit Vorhabenbezug (vgl. Planzeichnung).

Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung, bei der die bestehenden und geplanten Nutzungen harmonisch zusammengeführt werden und eine Integration in die Umgebung gewährleistet wird.

Zur Errichtung des Wohnhauses im derzeitigen Außenbereich ist das Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung (vorliegend ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben.

3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der Bereich der bereits bestehenden Reitanlage als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Zulässigkeit einer Wohnnutzung setzt die Festsetzung eines Baugebietes voraus. Dieses Baugebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kötz entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Gebietes als Sondergebiet – Reitanlage mit der Möglichkeit der Installation einer zugehörigen Wohnnutzung geschaffen.

3.3 Planungsalternativen

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

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits durch die bestehende Reitanlage genutzt werden.
- Der vorliegende Bebauungsplan sieht einen Erhalt und die Erweiterung bestehender Gebäudestrukturen vor.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft durch die Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 2013, 3.3) sowie die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (LEP 2013, 3.2).

5 Vorhaben

Die Vorhabenträgerin, Frau Bianca Rösch, beabsichtigt in Kleinkötz auf dem Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz, ein zweigeschossiges (EG, OG + DG als Nebengeschoss) Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten inkl. zugehöriger Doppelgarage zu errichten. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Reitanlage der Familie Rösch mit einer Reithalle inkl. Lagerraum sowie Freilauf und Verbindungsüberdachung zum Pferdestall. Der vorhandene Gebäudebestand soll bis auf einen Schuppen, der der zukünftigen Garage weichen muss, vollständig erhalten bleiben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich räumlich auf den Bereich des geplanten Wohnhausstandortes inkl. Doppelgarage und zusätzlicher Freifläche um das geplante Haus (vgl. auch Kap. „Art der baulichen Nutzung“).

6 Durchführbarkeit des Vorhabens

Überplant wird das Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz im Ortsteil Kleinkötz der Gemeinde Kötz. Das Grundstück befindet sich im Eigentum von Frau Bianca Rösch, der Vorhabenträgerin.

7 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

7.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der sog. MUNA-Siedlung, unmittelbar östlich des Gewerbegebietes „Unteres Ried“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits durch die vorgenommenen Baumaßnahmen verändertes Gelände. Das Grundstück selbst ist als eben zu bezeichnen, nach Süden hin zu einem Feld-/Wirtschaftsweg (Grundstück Flur-Nr. 613) wird der Geländehöhenunterschied vom Plangebiet zum Ursprungsgelände mittels einer Böschung überbrückt. Das Geländehöhenniveau im Plangebiet bewegt sich in einem Bereich von ca. 463 bis ca. 464 m über NN.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

7.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist durch die bestehende Reitanlage mit Reithalle inklusive Lagerraum, Pferdestall sowie Freilauf für die Pferde geprägt. Die bestehende Reitanlage verfügt insgesamt über sechs Boxen und ist z. Z. mit drei Pferden besetzt. Es handelt sich um eine rein privat genutzte Reitanlage. Im nördlichen/nordwestlichen Bereich des Plangebietes

befindet sich ein Regenüberlaufbecken mit dem zugehörigen Regenwasserkanal (Regenüberlaufbecken 19 (Buchberg)). Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 614 verläuft ein offener Graben, der nach Westen als verrohrter Graben weitergeführt wird. Entlang der südlichen Grenze und südwestlichen Grenze befinden sich Bäume und Sträucher, die das Plangebiet bereits heute eingrünen.

7.3 Bestand außerhalb

Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Nach Westen schließt das großflächige Gewerbegebiet „Unteres Ried“ der Gemeinde Kötz an.

Im Norden grenzt ein Wald unmittelbar an den Planbereich an, der die nordöstlich vom Plangebiet gelegene „MUNA-Siedlung“ von dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Unteres Ried“ trennt.

Südöstlich des Plangebietes existiert in einer Entfernung von ca. 120 m ein Aussiedlerhof mit Rinderhaltung.

8 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reitanlage gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In diesem Sondergebiet sind solche baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die funktional für den Erhalt, die Erweiterung, Umstrukturierung und Sicherung der vorhandenen Reitanlagenutzung erforderlich sind, z. B.

- Stallungen
- Koppeln
- Reithalle
- max. ein Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-(Anlagen-)inhaber und Betriebs-(Anlagen-)leiter
- Stellplätze/Garagen/Carports.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für einen gemäß Planzeichnung abgegrenzten Teilbereich festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Innerhalb der Sondergebietsfläche ist ein Wohnhaus mit zugehöriger Doppelgarage gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Gebäudebestand und der Planung des Vorhabenträgers.

Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Neben dem Erhalt des Gebäudebestandes ist auf Grundlage dieser Grundflächenzahl eine Errichtung der vorgesehenen zusätzlichen Gebäude und baulichen Anlagen im angestrebten Umfang möglich. Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt.

Die im Plangebiet bestehende Reithalle (Gebäudehöhe ca. 7,0 m über Gelände, Satteldach mit 15° Dachneigung) und der Pferdestall (Gebäudehöhe ca. 6,6 m über Gelände, Satteldach mit 33° Dachneigung) konzentrieren sich im südlichen Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz. In Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage vorgesehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und beinhalten zudem Festsetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes. Ergänzend zu der im Plangebiet existierenden Dachform „Satteldach“ werden dementsprechend Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° zugelassen.

Die zulässige Gebäudehöhe, welche sich am Gebäudebestand orientiert, ist zum Einen für das zulässige Wohngebäude mit 10,5 m und für alle sonstigen baulichen Anlagen mit 7,5 m über Gelände festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m über Gelände für das Wohnhaus gewährleistet, dass entsprechend der im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse plus Dach realisiert werden können.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten für das zulässige Wohnhaus gewährleistet eine der Reitanlagennutzung zugeordnete und zugleich untergeordnete wohnbauliche Nutzung im Plangebiet. Die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten bietet der Familie die Option, ein Mehrfamilienhaus umzusetzen und zusätzlich Unterstützung bei der Unterhaltung der Reitanlage zu erhalten. Es ist zulässig, maximal ein Wohnhaus zu errichten.

Ergänzend zur Errichtungsmöglichkeit einer Garage/Carport innerhalb der Baugrenze ist im Westen des Plangebietes eine Fläche für Garage/Carport außerhalb der Baugrenze bestimmt, um im Hinblick auf den durch den Gebäudebestand und vorhandenen Nutzungen im Plangebiet beschränkten Raum eine zusätzliche Errichtungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohnhaus zu bieten.

Zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands mit einer über 50 m langen Reitanlage wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m festgesetzt.

9 Erschließung

Das Sondergebiet liegt ca. 350 m nördlich der Kreisstraße GZ 5 und befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Feldweg Flur-Nr. 592 (Am Kreuz, Gemarkung Kleinkötz). Dieser Feldweg ist bei Station 1,625 links verkehrsgerecht an der Kreisstraße GZ 5 angeschlossen.

Zudem verläuft entlang der Südgrenze auf Grundstück Flur-Nr. 613, Gemarkung Kleinkötz ebenfalls ein Feldweg. Dieser dient jedoch nicht der Erschließung des Plangebietes.

10 Waldabstand

Dem Sondergebiet Reitanlage ist im Norden Wald vorgelagert. Bei dem Waldbestand handelt es sich um einen geschlossenen, ca. 25 jährigen Eschenbestand in südexponierter, leichter Hanglage. Ein etwa 30 m breiter Streifen zwischen dem Baugrundstück und dem Eschenbestand wurde im Jahr 2013 kahl geschlagen und mit Rotbuche wieder aufgeforstet. Neben der Buche haben sich auf dieser Teilfläche weitere Laubbaumarten, wie Bergahorn, Esche, Eiche und Hainbuche eingestellt. Es ist festzuhalten, dass aufgrund der derzeit geringen Höhe von dem wiederaufgeforsteten Bestand aktuell keine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste für die vorgesehene Bebauung ausgeht. Die im Norden – Nordwesten angrenzenden, ausgewachsenen Fichten, Eichen und Eschen stellen aufgrund der Entfernung zur geplanten Bebauung und aufgrund der Kronenausprägung, die eine westliche Fallrichtung vorgibt, ebenfalls keine Gefahr für das geplante Wohngebäude dar.

Es handelt sich nicht um eine „niederwaldartige“ Waldbewirtschaftung, so dass die Bäume eine gefährdungsrelevante Höhe erreichen können. Der derzeitige Zustand ist das Ergebnis einer normalen Waldbewirtschaftung als Hochwald, mit der Folge, dass sich schon mittelfristig ein Gefährdungspotenzial für das Gebäude aufbauen kann.

Ein aus Sicherheitsgründen bei Bebauungen an Waldrändern erwünschter Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung kann vorliegend im Hinblick auf die bereits bestehenden Gebäude und beim geplanten Wohnhaus aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht eingehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt daher einen zwischen Baugrenze und Wald betragenden Mindestabstand von ca. 12 m. Damit wird sichergestellt, dass das neue Wohnhaus nicht näher als ca. 12 m an den nördlichen Wald heran gebaut werden kann.

Bezüglich des aufgezeigten Gefährdungspotenzials aufgrund des geringen Waldabstandes sowie der vorhersehbaren Entwicklung des Waldes hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Kötz intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt.

Grundsätzlich soll ein Sicherheitsabstand von ca. 30 m von Wohngebäuden zu einem angrenzenden Wald eingehalten bzw. angestrebt werden. Aufgrund der gegebenen Örtlichkeiten ist seitens des Vorhabenträgers der Sicherheitsabstand von ca. 30 m zwischen dem Wald und dem geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück nicht einzuhalten.

Da parallel zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz geändert wird, ist der vorliegende Bebauungsplan nicht durch das Landratsamt Günzburg genehmigungspflichtig. Aufgrund dessen ist die Gemeinde Kötz selbst in der Verantwortung und Haftung hinsichtlich der Einhaltung der zu berücksichtigenden Vorschriften. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Kötz im Schadensfall eines umstürzenden Baumes auf das geplante Wohnhaus etc. in der Haftung stehen kann. Dieser Sachverhalt wurde im Gemeinderat am 25. März 2014 beraten. Der Gemeinderat hatte zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, eine Haftung für die Planung in der derzeitigen Form mit einem Waldabstand zwischen geplantem Wohnhaus und dem nördlich gelegenen Wald von 12 m **nicht** zu übernehmen. Zugleich hat sich in der Zeit die Haltung des Waldbesitzers verfestigt, von seinem Waldgrundstück nichts zu verkaufen, zu verpachten oder Grunddienstbarkeiten zuzulassen.

Nach weiteren Beratungen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Kötz zur bedarfsweisen Haftungsübernahme hinsichtlich möglicher Schadensfolgen aufgrund des geringen Waldabstandes bereiterklärt, wenn im Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen und

Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Kötz aufgenommen werden. Bei den Zusatzbedingungen handelt es sich zum Einen um den Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss und zum Anderen um eine statisch so bemessene Geschossdecke zum Dachgeschoss, welche im Falle eines Baumsturzes die Energie abfangen kann.

Um die vorgenannten Bedingungen in den vorliegenden Bebauungsplan zu integrieren, wurde der vorliegende Angebotsbepauungsplan in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt. Dadurch können unabhängig des § 9 BauGB Festsetzungen z. B. zur Dachkonstruktion und dem Ausschluss von Aufenthaltsräumen getroffen werden. Auf diese Weise wird das Risiko für Leib und Leben weit möglichst reduziert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes südlich des Waldes ist die Gefahr bezüglich des Funkenfluges in Richtung Wald als gering anzusehen. Zur Minderung des Waldbrandrisikos werden Funkenflugschutzeinrichtungen an den Kaminen in Waldnähe (bis 30 m Abstand) empfohlen.

11 Immissionsschutz

11.1 Gewerbelärm

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu dem westlich gelegenen großflächigen Gewerbegebiet „Unteres Ried“ sind die auf den Planbereich einwirkenden bzw. planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Immissionen zu berücksichtigen. Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Unteres Ried“ handelt es sich um ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen, in dem ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. In nächster Umgebung des Plangebietes befindet sich auf den Grundstücken Flur-Nr. 574 und 588, Gemarkung Kleinkötz je eine Betriebsleiterwohnung. An diesen schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet „Unteres Ried“ sind gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. TA Lärm Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms einzuhalten. Die Betriebsleiterwohnung auf Grundstück Flur-Nr. 574 befindet sich in direkter Nachbarschaft westlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes. Vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem zur Errichtung eines Wohnhauses im derzeitigen Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits mit einer Reithalle bebaut und wird dementsprechend genutzt. Diese bestehende Nutzung im Außenbereich wird um die Zulässigkeit einer Wohnnutzung erweitert. Die potenzielle schützenswerte Nutzung im Plangebiet ist analog zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Wohnen im Außenbereich als Dorf-/Mischgebiet einzustufen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Nachbarschaft eines Gewerbegebiets zu einem Dorf-/Mischgebiet als verträglich hinsichtlich der vom Gewerbegebiet auf das Dorf-/Mischgebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen einzustufen ist, zumal in dem betreffenden Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen realisiert worden sind. Mit Bezug auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Tabelle 2 wird aus Sicht der Lärmvorsorge im Hinblick auf die Großflächigkeit des Gewerbegebietes und auf den zur Nachtzeit einzuhaltenden Orientierungswert von 45 dB(A) für Dorf- und Mischgebiete bestimmt, dass zur Lüftung bestimmte Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) an die zum Gewerbegebiet abgewandten Gebädefassaden (Nord-, Süd- und Ostfassade) zum Schutz vor den zur Nachtzeit zu erwartenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu orientieren sind. Anderweitige Lösungen sind gutachterlich nachzuweisen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Fensteröffnungen auf

der Westseite keine Immissionsorte für eine schalltechnische Bewertung oder Messung für die Nachtzeit darstellen.

11.2 Gerüche

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu einem südöstlich gelegenen Aussiedlerhof mit Rinderhaltung (ca. 120 m Minimaldistanz zwischen Sondergebietsgrenze und Gebäudebestand des Aussiedlerhofs). Der Abstand zwischen der geplanten schützenswerten Wohnnutzung im Sondergebiet Reitanlage zu diesem Aussiedlerhof beträgt ca. 200 m Minimum; die bestehende Reithalle befindet sich bereits im Südosten des Plangebietes zwischen geplantem Wohnhaus und Aussiedlerhof. Der Abstand zwischen dem Aussiedlerhof und nördlich und südlich des Aussiedlerhofs liegenden Wohngebieten beträgt jeweils nur ca. 100 m. Die vorliegende Planung stellt demnach keine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Allein der Abstand des Aussiedlerhofes von mindestens 120 m zum Sondergebiet bzw. 200 m zum geplanten Wohnhaus stellt sicher, dass kein Immissionskonflikt entsteht. Die Hauptwindrichtung (Südwest) ist hier zusätzlich vorteilhaft.

Aus der Pferdehaltung selbst können, vergleichbar mit einer landwirtschaftlichen Nutztierhaltung, Geruchsimmissionen entstehen, die in der Nachbarschaft zu Geruchsimmissionen führen können. Vorliegende Pferdehaltung entspricht keiner Intensivtierhaltung, wie sie den Mindestabständen in der TA Luft zugrunde liegt. Die Regelungen der TA Luft sind demnach für die vorliegende Planung nicht anzuwenden. Hinsichtlich des vorliegend geringen Pferdebestandes der Reitanlage ist von keinem Konflikt hinsichtlich der von der seit Jahren bestehenden Reitanlage ausgehenden Geruchsimmissionen auf die räumlich deutlich abgesetzten schützenswerten Nutzungen in den benachbarten Wohn- und Dorfgebietsflächen auszugehen.

Aus den genannten Gründen führt die Pferdehaltung im Plangebiet nicht zu erheblichen Geruchsbelastungen in den umgebenden Baugebieten.

Aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft auftreten. Wesentliche Beeinträchtigungen der zulässigen Wohnnutzungen, die über das Maß in einem ländlichen Raum hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

12 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vorgenutztes Areal handelt. Der bestehende genehmigte Gebäudebestand wird vorliegend lediglich um ein Wohngebäude mit Garage erweitert. Die geringe Flächeninanspruchnahme ist zudem in einem unmittelbaren Anschluss an das westlich gelegene Gewerbegebiet „Unteres Ried“ gegeben, so dass vorliegend ein Bebauungszusammenhang besteht. Die bestehende Erschließung kann weiterhin genutzt werden.

13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das engere Plangebiet für das geplante Wohnhaus ist topographisch weitgehend eben, in Richtung Norden (bewaldet und Wohnbebauung) und Süden (landwirtschaftliche Nutzflächen und Aussiedlerhof) steigt das Gelände dann rasch an. Für den Reitstall und die Reithalle waren bereits Erdbewegungen und ein Abfangen des Hangs auf der Südseite

notwendig. Die Flur-Nr. 614 liegt in einem Kerbtälchen-Einschnitt, welcher von Osten her - in etwa ab der Bundesstraße B 16 beginnend - in das breite Günstal im Westen übergeh

Die Nutzung des Plangebietes (Fl.-Nr. 614) besteht überwiegend aus eher extensivem Grünland (Pferdekoppel). Nach einer lang andauernden Hitze- und Trockenperiode im Jahr 2013 zeigt sich die Fläche kurzrasig und relativ schütter bewachsen (mit Kräutern wie Schafgarbe, Wilder Möhre, Hornklee, Wiesenlabkraut, Spitzwegerich usw.). Ein weiterer Blütenaspekt tritt im Nordteil der Fläche auf einer ehemaligen Baustelleneinrichtungsfläche (unterirdisches Regenüberlaufbecken) dazu mit bspw. Wegwarte, Eisenkraut, Blättern vom Huflattich). Die Fläche ist zusätzlich bereits mit einer Reithalle und einem Pferdestall mit Nebenanlagen (Paddock, Unterstand, Garage) bebaut.

Auf der Nordseite befindet sich ein temporär wasserführender Graben, welcher auf Teilabschnitten verrohrt ist. Der Graben hat ein typisches Trapezprofil mit steilen Böschungen. Der schmale Ufersaum weist nur wenige Elemente einer artenreicheren Uferbegleitflora (z. B. Mädesüß, Minze, Seggen) auf, teilweise mit Eutrophierungszeigern (Brennnessel) und viel Altgras. Die Wasser- und Lebensraumqualität (bspw. Libellen, Amphibien-Sommerlebensraum) entspricht einem typischen Entwässerungsgraben: stehendes Wasser mit viel Schlick und Schlamm, teilweise Algen vorhanden, zusätzlich fehlt die Durchgängigkeit wegen verrohrten Abschnitten (u. a. lange Strecke unter den Gewerbehallen).

Auf dem Grundstück sind Gehölze jüngeren bis mittleren Alters (bspw. Lebensraum für Vögel, sowohl zum Brüten als auch als Nahrungshabitat) vorhanden, teilweise gepflanzt (z.B. Zwetschge, Walnuß, weitere Obstbäume, Bergahorn, Schlehe), teilweise natürlich angesiedelt (Esche, Pfaffenhütchen, Stieleiche, Himbeere). Auf der Südseite hat sich eine nur selten beweidete Altgrasflur ausgebildet (bspw. Lebensraum für Heuschrecken).

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist das Plangebiet entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze bereits eingegrünt. Diese Eingrünung wird planungsrechtlich in den Bebauungsplan als Ortsrandeingrünung aufgenommen. Die hierfür gewählten Arten ermöglichen die Erhaltung der vorhandenen Eingrünung in den Bereichen mit standortheimischen Laubgehölzen.

Als zu erhaltender Baumbestand sind im Plangebiet nördlich der Reithalle, in Verlängerung der Überdachung zwischen Stall und Reithalle, drei Obstbäume vorhanden. Entlang der Westgrenze des Plangebietes (mittlerer und südlicher Abschnitt) sind als zu erhaltene Bäume Esche, Bergahorn, Walnuss und als Obstbaum Zwetschge sowie für den westlichen Bereich entlang der Südgrenze (südlich des vorhandenen Stalls) Walnuss und Esche anzuführen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die vorliegende Bebauungsplanung ergeben sich keine Bewirtschaftungsbeschränkungen für diese landwirtschaftliche Nutzfläche. Nach Süden ist die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche durch den Wirtschaftsweg Grundstück Flur-Nr. 613, Gemarkung Kleinkötz getrennt. Auch hier ergeben sich durch die Baugebietseingrünung keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

Da bei der bestehenden Reithalle auf dem südlichen Bereich des Daches eine Photovoltaikanlage installiert ist, beinhaltet der Bebauungsplan die Möglichkeit, die entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu erhaltenden/zu pflanzenden Gehölze alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise zurückzuschneiden, um eine Verschattung dieser Photovoltaikanlage zu vermeiden.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Im Rahmen der Genehmigung der existierenden baulichen Anlagen der Reitanlage im Plangebiet sind bereits auf Baugenehmigungsebene Vorgaben zur Eingrünung der Reithalle und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt. Gemäß Baugenehmigungsbescheid vom 16. November 2005 ist auf einem außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück (Grundstück Flur-Nr. 708, Gemarkung Großkötz) als naturschutzfachlicher Ausgleich eine freiwachsende Hecke sowie eine Obstbaumreihe gepflanzt worden und wird dauerhaft unterhalten. Im Bereich der Hecke sowie der Obstbaumreihe ist jeweils ein mindestens 10 m breiter Grundstücksstreifen als extensive Wiese angelegt worden. Dementsprechend ist als Eingriff im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung nur die planungsrechtliche Schaffung des Baurechtes für ein zusätzliches Wohnhaus mit zugehöriger Garage zu werten.

Die Größenordnung des vorliegend erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Wohnhaus mit Garage wurde mit 206 m² ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird in Ergänzung der auf Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die bestehenden baulichen Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgenommen. Der Ausgleich wird als Erweiterung zu den bereits entlang der Südgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 708/0 gepflanzten Obstbäumen im westlichen Grundstücksbereich umgesetzt. Dementsprechend sind auf einer Fläche von ca. 350 m² mind. drei hochstämmige Obstbäume der altbewährten lokalen Sorten zu pflanzen und durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Zudem sind extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 350 m² wird die erforderliche Kompensationsfläche in einer Größenordnung von 206 m² durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche abgedeckt, so dass kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

Die Ausgleichsfläche ist, soweit noch nicht geschehen, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes muss die dauerhafte Funktion der Fläche für die Ausgleichszwecke gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung einer Unterlassungs- und Handlungspflicht des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (dingliche Sicherung).

14 Spezieller Artenschutz

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

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten dar nicht nachgestellt werden; dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erheblich Störung liegt z. B. vor, wenn sich

durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung wird daher ein „Fachbeitrag Artenschutz“ als Grundlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert (Anlage). Der Fachbeitrag arbeitet heraus, inwieweit sich das gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Bei den vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und derzeitige günstige Erhaltungszustand der Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Fachbeitrag zur saP wurde als potenziell betroffene Fauna Arten der Fledermaus, einer Reptilienart, Laubfrosch und evtl. weitere Amphibien, Libellen sowie Brutvogelarten aufgeführt. Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz wie folgt übernommen:

- V 1: Erhalt des offenen Grabenverlaufs
- V 2: Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Erhalt des Baumbestandes als Jagdraum zum Schutz von Fledermaus/Nachfaltervorkommen
- V 3: Erhalt naturnaher Randstrukturen in Form von Altgrassäumen, Gehölzsukzession, Holzstapel und andere zum Schutz potenzieller Reptilienvorkommen
- V 4: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nester oder Eiern durch Erhalt des Baumbestandes. Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) erforderlich, sind die Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester zu untersuchen. Belegte Nester dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Altgrasflächen usw.).

Die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen.

Weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (wie z. B. vorgezogene CEF-Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ergeben sich nach Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen nicht; mit Ausnahmen von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht notwendig.

15 Ver- und Entsorgung/Altlasten/Brandschutz

Die aufgrund der vorhandenen Nutzung existierenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden weiter genutzt und bei Bedarf in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ausgebaut.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Vorsorglich wird auf den bestehenden Netzanschluss der Reitanlage hingewiesen.

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung mit Erdgas durch die Erdgas Schwaben GmbH grundsätzlich möglich.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Regenüberlaufbecken Buchberg mit entsprechendem Regenwasserkanal. Diese bestehende Entsorgungseinrichtung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die geplante Nutzung eines Wohnhauses kann grundsätzlich an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Kötz ist ebenfalls gegeben.

Es ist darauf zu achten, dass beide Kanäle (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) Sammelleitungen der Buchbergsiedlung darstellen und ein Rückstau nicht auszuschließen ist. In den Hausanschlüssen müssten gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Kötz evtl. Rückstausicherungen eingebaut und der genaue Anschlusspunkt abgestimmt werden.

Für die bereits im Plangebiet bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen besteht eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit Art. 17 Bayerisches Wassergesetz zum Einleiten von unverschmutztem, auf ca. 1.100 m² Dachfläche anfallendem Niederschlagswasser in den Graben auf dem Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz. Diese beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis bestimmt, dass beim Niedergehen des Berechnungsregens bis zu 15 Liter pro Sekunde gesammeltes Niederschlagswasser in den Graben auf dem Grundstück Flur-Nr. 614 der Gemarkung Kleinkötz eingeleitet werden darf. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass diese beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis weiterhin Bestand hat.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf der privaten Grundstücksfläche versickert werden. Hinweise auf Grundwasserstände liegen nicht vor. Bei Einleitung in einen Vorfluter bzw. Kanal soll eine zeitlich verzögerte Niederschlagswasserabgabe (Drosselung analog eines Abflusses, der sich aus der angeschlossenen Fläche im unversiegelten Zustand ergäbe) vorgenommen werden.

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen 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.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Zur Vorsorge sind Funkenflugschutzeinrichtungen an den Kaminen zur Minderung des Waldbrandrisikos bei einem Abstand der Kamine < 30 m zum nördlich gelegenen Wald vorzusehen.

16 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) im Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz: 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 und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17 Umweltbericht

17.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

17.1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Reitanlage. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha im Ortsteil Kleinkötz, östlich des Gewerbegebietes „Unteres Ried“ am östlichen Ortsrand von Kleinkötz. Weitere Ausführungen zu Inhalt und Ziel der Planung sind Kap. 2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ sowie Kap. 5 „Vorhaben“ zu entnehmen.

17.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und die Nutzung leer stehender/leerfallender Bausubstanz bzw. Nachverdichtungspotenziale zu nennen.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die Immissionsschutzgesetzgebung.

17.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Flächennutzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und umfasst die Flächen einer bestehenden Reitanlage mit Reithalle, Stall und zugehörigen Koppeln. Die Reitanlage wird dauerhaft genutzt.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Hinsichtlich der Pferdehaltung ist für benachbarte schützenswerte Nutzungen von keinem Konflikt hinsichtlich der von der Reitanlage ausgehenden Geruchsimmissionen auszugehen.

In Bezug auf den südwestlich bestehenden Aussiedlerhof mit Rinderhaltung ist aufgrund des Abstandes von mindestens 120 m zwischen Sonderbaufläche bzw. 200 m der geplanten schützenswerten Wohnnutzungen innerhalb der Sonderbaufläche und dem Gebäudebestand des Aussiedlerhofes von keinem Immissionskonflikt hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen auszugehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes zu dem westlich gelegenen großflächigen Gewerbegebiet „Unteres Ried“ sind die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Immissionen zu berücksichtigen.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wald an, so dass ein Gefährdungspotenzial durch umstürzende Bäume auf das Plangebiet zu berücksichtigen ist.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Auf der bereits als Reitanlage genutzten Fläche des Plangebietes sind derzeit keine Vorkommen floristisch oder faunistisch bedeutsamer Arten bekannt, können jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist im südlichen Teil weitgehend versiegelt, so dass in diesem Bereich die natürlichen Bodenfunktionen bereits verändert sind.

Durch die vorgesehene Erweiterung der baulichen Anlagen um ein Wohnhaus mit zugehöriger Garage/Carport kommt es zu weiteren kleinräumigen Flächenversiegelungen und damit zu Verlusten der Bodenfunktionen in diesen kleinräumigen Bereichen.

Schutzgut Wasser

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 614 verläuft ein offener Graben, der nach Westen als verrohrter Graben weitergeführt wird.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Schutzzonen eines Wasserschutzbereiches und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur in Kötz beträgt zwischen 7,5° bis 8° Celsius, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 900 Millimeter. Die Hauptwindrichtung kommt aus Westen bis Südwesten.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bereits vorhandenen Bebauung keine bedeutende Funktion für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da das Gelände nördlich und südlich des Plangebietes ansteigt, ist es aus diesen Richtungen nicht einsehbar. Von Osten her ist es einsehbar, nach Westen schließt sich das großflächige Gewerbegebiet „Unteres Ried“ an. Mit vorliegender Bebauungsplanung erfährt das Landschaftsbild keine bedeutende Änderung.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Informationen über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Nordwesten des Grundstückes Flur-Nr. 614 das Regenüberlaufbecken Buchberg mit zugehörigem Regenwasserkanal.

17.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Umweltauswirkungen durch das Sonstige Sondergebiet – Reitanlage

Planungsrechtliche Ausgangssituation der nachfolgenden Bewertung von Umweltauswirkungen ist die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch die bauliche Nutzung einer bestehenden Reitanlage geprägt ist. Demnach handelt es sich tatsächlich um keine Flächen für die Landwirtschaft im klassischen Sinne, welche von baulichen Anlagen wie vorhanden deutlich unterscheiden.

Generell sind durch die Planung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Entzug von Freifläche durch die baulichen Anlagen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Bodenversiegelungen

- Mögliche Immissionen im Umfeld aus den zulässigen Nutzungen

Schutzgut Mensch

Entsprechend der Planungsabsicht soll der Gebäudebestand erhalten werden und lediglich durch den Bau eines Wohnhauses mit zugehöriger Garage ergänzt werden. Entsprechend ist die Baugrenze eng um den Gebäudebestand inkl. einer Erweiterungsoption für das Wohnhaus gefasst. Dies wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend unterstützt.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Unteres Ried“ ist für die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume in Wohngebäuden an die der Gewerbegebietslärm abgewandten Nord-, Süd- und Ostfassade zu orientieren sind.

Erhebliche Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung sind wegen der geringen Fläche des Sondergebietes und des daraus resultierenden geringen Pferdebesatzes für benachbarte schützenswerte Nutzungen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Staubemissionen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung.

Das Plangebiet ist räumlich ausreichend weit von dem südwestlich bestehenden Aussiedlerhof mit Rinderhaltung entfernt, so dass von keinen erheblichen Geruchsemissionen aus dieser Rinderhaltung hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung zu erwarten sind.

Ein aus Sicherheitsgründen bei Bebauungen an Waldrändern erwünschter Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung kann vorliegend im Hinblick auf die bereits bestehenden Gebäude und beim geplanten Wohnhaus aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht eingehalten werden. Ein Mindestabstand zwischen nördlicher Grundstücksgrenze (Wald) und Baugrenze von ca. 12 m wird festgesetzt. Um das verbleibende Risiko für Leib und Leben durch potenziellen Baumwurf zu minimieren, wird zudem bestimmt, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht zulässig sind und die Geschossdecke zum Dachgeschoss statisch so zu bemessen ist, dass im Falle eines Baumsturzes die Energie abgefangen werden kann.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nachdem der vorhandene Gebäudebestand erhalten bleibt (lediglich der Abriss eines Schuppens ist vorgesehen), ist planungsbedingt kein wesentlicher Freiflächenverlust durch die zusätzliche Bebauung zu erwarten. Lebensräume für Pflanzen und Tiere bleiben daher im Wesentlichen erhalten.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter wird eine saP durchgeführt.

Von dem Vorhaben werden unter nachfolgenden Voraussetzungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (oder deren Lebensstätten) geschädigt, gestört, verletzt oder getötet:

- Erhalt des bestehenden Grabenlaufes (keine Verrohrung o. ä.) zum Schutz potenzieller Amphibien-/Libellenvorkommen sowie Erhalt von Saumstrukturen (Altgrasstreifen)

usw.) zum Schutz potenzieller Reptilienvorkommen

- Erhalt des Baumbestandes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 614 und Einhaltung von Abstandsflächen zum Waldrand auf der Nordseite zum Schutz potenzieller Brutvögel vor Störungen und Erhaltung von Fledermausjagdgebieten/-flugrouten
- Vermeidung von Anlockeffekten, deshalb Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung -bspw. Natriumdampflampen (Vermeidung von Abstrahlung in die freie Landschaft), damit Minimierung von Beeinträchtigung für Fledermäuse/Nachtfalter

Diese Maßnahmen werden als **Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4** in dem Fachbeitrag zum Artenschutz empfohlen und sind in den Bebauungsplan übernommen sowie als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz gekennzeichnet worden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Planungsbedingt sind Bodenversiegelungen gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl möglich. Dies ist mit dem Verlust von Bodenfunktionen verbunden. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf zu verweisen, dass bereits die möglichen baulichen Anlagen in diesem Sondergebiet weitgehend errichtet worden sind. Als neu hinzukommende Bodenversiegelungen sind die Errichtung eines Wohnhauses mit zugehöriger Garage und entsprechenden Zufahrten anzusehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die planungsbedingt zulässige Bebauung und Bodenversiegelung möglich. Durch die lediglich nur in einem geringen Umfang hinzukommende Bebauung ist der Effekt auf das Grundwasser entsprechend begrenzt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bzgl. des im Norden befindlichen Grabens der offene Verlauf zu erhalten ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bereits für die bestehende Nutzung auf Grundstück Flur-Nr. 614 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 17 Bayerisches Wassergesetz zum Einleiten von unverschmutztem, auf ca. 1.100 m² Dachfläche anfallendem Niederschlagswasser in den Graben auf Grundstück Flur-Nr. 614 Gemarkung Kleinkötz besteht. Zudem befindet sich im Nordwesten des Grundstückes das Regenüberlaufbecken Buchberg mit entsprechendem Regenwasserkanal, an dem ebenso ein Anschluss unproblematisch möglich ist.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima/Luft

Die planungsbedingt mögliche Überbauung und Bodenversiegelung im Plangebiet führt im Umfang der zulässigen Nutzungsintensität zu Beeinträchtigungen. Da jedoch die baurechtlich zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen weitestgehend bereits

bestehen, beschränkt sich die zusätzliche planungsbedingte Auswirkung auf das neu zu errichtende Wohnhaus und eine Garage. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Erhalt des Gebäudebestandes sowie der im Plangebiet vorhandenen Eingrünungsstrukturen im Süden werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie fällt die vorhandene Bebauung der Reitanlage aufgrund ihrer Tieflage nicht orts- und landschaftsbildprägend ins Gewicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Regenüberlaufbecken Buchberg mit zugehörigem Regenwasserkanal.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering eingestuft.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Nullvariante

Ohne Realisierung der Planung ist zu erwarten, dass der vorhandene Gebäudebestand der Reitanlage weiterhin genutzt bleibt.

17.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen:

17.4.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch:

- Orientierung von Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume in Wohngebäuden (Schlaf- und Kinderzimmer) an die der gewerbegebietslärmbegünstigten Nord-, Süd- und Ostfassade
- keine Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss inkl. statisch verstärkter Geschossdecke zum Dachgeschoss in Bezug auf potenzielle Baumwurfgefahr

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze
- Erhalt des offenen Grabenverlaufs zum Schutz potenzieller Amphibien/Libellenvorkommen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Erhalt des Baumbestandes als Jagdraum zum Schutz von Fledermaus-/Nachfaltervorkommen
- Erhalt naturnaher Randstrukturen in Form von Altgrassäumen, Gehölzsukzession
- Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch Erhalt des Baumbestandes

Schutzgut Boden:

- Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung der maximalzulässigen Grundfläche

Schutzgut Wasser:

- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze
- Empfehlung der Niederschlagswasserversickerung bzw. zeitlich verzögerten Niederschlagswasserabgabe

Schutzgut Landschaft:

- Eingrünung des Plangebietes durch Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

17.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die durch die Sondergebietsnutzung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf zu verweisen, dass für den gegenwärtigen Baubestand bereits eine Ausgleichsflächenpflicht im Rahmen der Baugenehmigung vom 16. November 2005 bestimmt worden ist. Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme für das damals bewilligte Bauvorhaben und als Ausgleichsmaßnahme für die Nichterfüllung einer Auflage zum Ausgleich im Rahmen der Baugenehmigung vom 24. Juli 1990 wurde auferlegt auf dem Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz eine freiwachsende Hecke sowie eine Obstbaumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der zu pflanzenden Hecke sowie der Obstbaumreihe ist jeweils ein mindestens 10 m breiter Grundstücksstreifen als extensive Wiese anzulegen. Aufgrund dessen wird der vorliegende Ausgleichsflächenbedarf auf die zusätzlich zum Bestand zulässige Bebauung des Wohnhauses mit zugehöriger Garage/Carport beschränkt.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen gemäß der „Eingriffsregelung in Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
- Ausfall geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes für die betroffene Erweiterung der baulichen Anlagen kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Pferdekoppel/Extensivgrünland/im Norden begradigter, teilweise verrohrter, temporär wasserführender Graben mit Hochstaudenflur/bestehendes Regenüberlaufbecken Buchberg mit zugehörigem Regenwasserkanal im nördlichen Grundstücksbereich	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	I (oberer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen/begradigter teilweise verrohrter temporär wasserführender Graben	II (unterer Wert)
Klima/Luft	keine klimatische wirksame Luftaustauschbahn	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ortsrand bereits baulich überprägt, Eingrünung vorhanden	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (Oberer Wert). Es handelt es sich somit um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bestimmung Eingriffsfläche

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst 4.976 m². Die bereits realisierte Reitanlage mit Reithalle, Stall und dazugehörigen Nebengebäuden und genutzten Freiflächen für Zufahrt, Parken und dergleichen umfasst ca. 2.001 m². Die übrige Fläche von 2.975 m² wird durch die bereits bestehende Eingrünung im Süden und den Auslauf für die Pferde im Osten und Norden eingenommen. Von dieser Fläche werden durch die vorliegende Planung 412 m² für das Baufenster des geplanten Wohnhauses mit zugehöriger Garage/Carport in Anspruch genommen.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist das Gebiet als Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A) für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen Kompensationsfaktor (K-Faktor) von 0,3 bis 0,6 vor.

Innerhalb der Spanne wird vorliegend der K-Faktor von 0,5 gewählt, weil es sich vorwiegend um eine als Pferdekoppel genutzte Fläche bzw. Extensivgrünland handelt.

Der rechnerische Ausgleichsflächenbedarf beträgt $412 \text{ m}^2 \times 0,5 = 206 \text{ m}^2$. Diese 206 m^2 werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft auf Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz kompensiert.

Der erforderliche Ausgleich wird in Ergänzung der auf Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die bestehenden baulichen Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgenommen. Der Ausgleich wird als Erweiterung zu den bereits entlang der Südgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 708/0 gepflanzten Obstbäumen im westlichen Grundstücksbereich umgesetzt. Dementsprechend sind auf einer Fläche von ca. 350 m^2 mind. drei hochstämmige Obstbäume der altbewährten lokalen Sorten zu pflanzen und durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Zudem sind extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche dauerhaft zugunsten des Freistaates Bayern in Form eines Grundbucheintrages dinglich zu sichern ist.

17.4.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes bestehen nur in sehr eingeschränktem Umfang aufgrund der bereits im Plangebiet realisierten baulichen Anlagen. Durch den vorhandenen Gebäudebestand sind die grundsätzlichen Strukturen im Plangebiet vorgegeben.

17.4.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

17.4.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung und erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekanntgewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Folgende Monitoringmaßnahmen führt die Gemeinde Kötz durch:

- Überprüfung der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Realisierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

17.4.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 614 der Gemarkung Kleinkötz soll zusätzlich zu den baulichen Anlagen einer bestehenden Reitanlage ein zur Reitanlage gehörendes Wohnhaus

mit zugehöriger Garage errichtet werden. Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Umweltauswirkungen der Planung auf vertretbarer Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.976	m ²	100 %
davon Sonstiges Sondergebiet	4.976	m ²	100 %

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband „Unteres Günztal“, Ichenhausen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herr Stephan Uano
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
(zusätzlich digitale Fassung auf CD-ROM)
- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 schwaben netz gmbh, Günzburg

- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 19 Zweckverband Wasserversorgung „Rauher Berg-Gruppe“, Pfaffenhofen
- 20 Herrn Otto Manfred, Kötz

20 Anlagen

Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Kling Consult, Krumbach vom 9. September 2013

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 21. Juli 2015 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 1. Dezember 2015

Vorhaben- und Erschließungsplan, Kling Consult, 21. Juli 2015

Begründung vom 21. Juli 2015 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 1. Dezember 2015

22 Verfasser

Team Regional-/Bauleitplanung

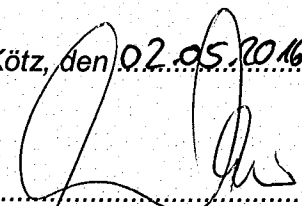
Krumbach, 21. Juli 2015 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 1. Dezember 2015


Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiterin:


Dipl.-Geogr. Saloustros

Kötz, den 02.05.2016


.....
Unterschrift Erster Bürgermeister