



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„RENZHOFER GELÄNDE“ IM
ORTSTEIL GROSSKÖTZ**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8201 45

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 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	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Lage des Plangebietes	6
5.2	Bestand innerhalb	6
5.3	Bestand außerhalb	6
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7	Erschließung	8
8	Immissionsschutz	8
8.1	Verkehrslärm	8
8.2	Gewerbelärm	9
8.3	Gerüche/Staub	9
9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
10	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
11	Ver- und Entsorgung/Brandschutz	12
12	Bodendenkmalschutz	13
13	Bodenbelastungen	14



14	Umweltbericht	14
14.1	Einleitung	14
14.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	14
14.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	15
14.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	15
14.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
14.5	Planungsalternativen	22
14.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	22
14.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
14.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
15	Planungsstatistik	23
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	23
17	Anlagen	24
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	24
19	Verfasser	24

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 19. Januar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände“ im Ortsteil Großkötz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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 von Abstimmungsbesprechungen bzw. durch allgemeine Informationen 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 vorgezogenes, schriftliches Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 22. April 2009 bis 6. Mai 2009 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgestimmt (Scoping-Termin).

1.3 Entwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom 2. März 2010 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. März 2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 22. März 2010 bis 23. April 2010 öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. März 2010 bis 23. April 2010 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 11. Mai 2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Anlass der Planung

Am südlichen Ortsrand von Großkötz liegt das Anwesen des ehemaligen Gartenbaubetriebes mit Baumschule Renzhofer. Der Gartenbaubetrieb wurde eingestellt, die Flächen liegen brach.

Für das Areal liegen der Gemeinde Kötz verschiedene Nachnutzungskonzepte vor. Vorgesehen ist eine gewerbliche Nutzung (z. B. kleiner Fuhrbetrieb) auf einer Teilfläche im Nordwesten und eine großflächige Nutzung für eine Pferdepensionshaltung. Kern dieser

Nutzungskonzepte ist jeweils die Beibehaltung und Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Die geplanten Baugebiete erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der Bereich der bisher dort betriebenen gartenbaulichen Nutzung, die im Außenbereich privilegiert ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Umnutzung des ehemaligen Gartenbaubetriebes setzt die Festsetzung von Baugebieten voraus. Diese Baugebiete können nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft wird im parallel geänderten Flächennutzungsplan auch das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 402 als gemischte Baufläche vorbereitet. Nachdem in der Gemeinde Kötz jedoch derzeit keine konkrete Nachfrage nach Grundstücken zur Realisierung von Nutzungen im Mischgebiet besteht, erfolgt im Bebauungsplan vorerst keine planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 402.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Gartenbaubetriebes entsprechend den der Gemeinde Kötz vorliegenden Nutzungskonzepte 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 gewerblich durch einen Gartenbaubetrieb vorgenutzt waren.
- Das Plangebiet befindet sich in ortsbildprägender Lage am südlichen Ortsrand von Großkötz.
- Die vorliegenden Nutzungskonzepte sehen eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes bei weitestgehendem Erhalt der Gebäudesubstanz vor.
- Die auf den Flächen des Plangebietes schwerpunktmäßig vorgesehene Pferdeponshaltung entspricht als freiraumgeprägte Nutzung im Grundsatz der bisherigen landwirtschaftlichen (gartenbaulichen) Nutzung der Flächen.

- Durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche wird eine Überplanung von Freiraum an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden.

Die Gemeinde Kötz begrüßt die städtebauliche Planung an gewähltem Standort, da damit eine ortsbildprägende Brachfläche wieder einer geordneten Entwicklung zugeführt werden kann. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht geprüft.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet mit Ausnahme der Hochdruckleitung im Osten 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 B VI 1.1) sowie die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die angemessene Nutzung leerstehender und leerfallender Bausubstanz.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großkötz unmittelbar östlich der Kreisstraße GZ 4. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände. Es umfasst mit den Grundstücken Fl.-Nr. 403, 404/1 und 404 die Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

5.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Gartenbaubetrieb mit Baumschule geprägt. Der Gebäudebestand umfasst ein Wohnhaus sowie diverse Hallen/Lagerflächen und Gewächshäuser. Auf den Freiflächen sind verteilt über das Gelände aufgelassene Beetflächen vorhanden. Entsprechend der früheren Nutzung ist das Gartenbau-Areal stark durchgrünt, insbesondere im westlichen Teil entlang der Kreisstraße GZ 4 sind verschiedene ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Im Osten liegt eine Misch- und Regestation einer Gas-Hochdruckleitung.

5.3 Bestand außerhalb

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein weiteres Grundstück, das als Baumschulfläche dem Gartenbaubetrieb zugeordnet war. Hier sind noch Restbestände diverser Baum- und Heckenpflanzen vorhanden. Weiter im Süden sowie nach Westen und Osten sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen überwiegend ackerbaulich genutzt und weitestgehend baum- und strauchfrei.

Vom Siedlungsbereich Großkötz ist das Plangebiet durch ein ca. 30 m breites, ackerbaulich genutztes Grundstück getrennt. Das hier angrenzende Wohngebiet weist eine stark entwickelte Ortsrandeingrünung auf.

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße GZ 4 mit begleitendem Fuß-/Radweg. Östlich des Plangebietes befindet sich im angrenzenden Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 395 eine Gas-Hochdruckleitung und 20 kV-Leitung.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel der Planung ist, die bestehenden, ehemals gartenbaulich genutzten Brachflächen einer geordneten städtebaulichen Nachfolgenutzung zuzuführen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen Nutzungskonzepte verschiedener Bauwerber zugrunde. Wesentliche Grundlage dieser Nutzungskonzepte ist die Umnutzung und weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet in einem kleinen Teilbereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und großflächig Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist das Gewerbegebiet emissionsbeschränkt.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes mit beschränkten Emissionen von den Sondergebieten erfolgt entlang von Grundstücksgrenzen bzw. durch den Gebäudebestand.

Die Unterscheidung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 erfolgt anhand der jeweils zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen. Im zur Kreisstraße GZ 4 orientierten SO 1 sind neben den für die Pferdepensionshaltung erforderlichen Stallungen und Koppeln auch ein Wohnhaus, ein Hofcafé, Stellplätze und funktional zugeordnete Nutzungen zulässig. Mit der Beschränkung von Wohnnutzung und Hofcafé auf das SO 1 werden die zum Freiraum hin orientierten Flächen des SO 2 von solchen baulichen Nutzungen freigehalten. Im SO 2 sind nur Stallungen und Koppeln zulässig.

Die Fläche für Versorgungsanlagen umfasst die Misch- und Regelstation für die Gasleitung und setzt damit den bereits vorhandenen Bestand fest.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für die Sondergebiete orientiert sich an der freiraumgeprägten Zweckbestimmung einer Pferdepensionshaltung und ist damit auf 0,35 begrenzt. Neben dem Erhalt des Gebäudebestandes ist damit die Errichtung der vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen im angestrebten Umfang möglich. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl gemäß dem höchstzulässigen Rahmen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Kubatur der Gebäude ist durch die enge Begrenzung der Geschossflächenzahl an die Ortsrandlage von Großkötz angepasst.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren am Gebäudebestand. Um die gestalterischen Spielräume bei Renovierungsarbeiten nicht einzuschränken, ist eine große Bandbreite zulässiger Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Nachdem der Gebäudebestand weitestgehend erhalten bleiben soll, wird die bereits umgesetzte abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m für das Gewerbegebiet und das SO 2 beibehalten. Im noch unbebauten SO 1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass hier keine überlangen Gebäude entstehen.

7 Erschließung

Von den bisher vorhandenen 3 Grundstückszufahrten werden die nördliche und die südliche Zufahrt als Erschließung des Plangebietes beibehalten. Damit sind alle Baugebiete entweder entsprechend der baulichen Nutzung oder in Abhängigkeit der Grundstücksaufteilung erschlossen. Die bisher vorhandene 3. Grundstückszufahrt ist für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich und wird daher nicht beibehalten. Dies ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll, da dadurch Abbiegevorgänge in das Plangebiet von der Kreisstraße GZ 4 räumlich entflochten werden können. Mit Ausnahme der zwei Einfahrtsbereiche ist deshalb die westliche Grenze des Geltungsbereiches als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird in der Eingrünung entlang der Kreisstraße GZ 4 auf das Anpflanzen von Bäumen verzichtet.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Wegen der Lage des Plangebietes an einer Kreisstraße und den sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet 1 zulässigen Wohnnutzungen sind im Bebauungsplan die verkehrsbedingten Schallimmissionen auf diese schützenswerten Nutzungen zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen festzusetzen. Zur Überprüfung der Verkehrslärmsituation wurde ein Schallgutachten erstellt.

Die Schalltechnische Begutachtung „Verkehrslärm“ (Anlage 1) gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 11. Februar 2010 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen hat sich gezeigt, dass aufgrund kleinflächiger Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Wegen der im Südwesten des Geltungsbereiches (SO 1) kleinflächig zur Tag- und Nachtzeit auftretenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 im Erd- bzw. Obergeschoss wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenverkehrslärmabgewandten Nordost- und Ostfassaden anzuordnen sind. Ist eine Orientierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an Straßen zugewandten Fassaden nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen. Zusätzlich ist an diesen Fassaden die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

8.2 Gewerbelärm

Durch die Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Großkötz zu den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie wegen der in den Baugebieten des Geltungsbereiches selbst vorhandenen schützenswerten Nutzungen werden zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit der einzelnen Baugebiete untereinander sowohl für das Gewerbegebiet als auch für die sonstigen Sondergebiete Lärmkontingente ermittelt und im Bebauungsplan als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die Schalltechnische Begutachtung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 12. Februar 2010 (Anlage 2) ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes. Zum Schutz angrenzender bestehender bzw. planungsrechtlich zulässiger schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete bzw. des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² Baugebietsfläche tags und nachts wie folgt festgelegt:

Gebiet	Schallleistungspegel $L_{w''}$ in dB(A)/m ²		Bezugsfläche
	Tagzeit	Nachtzeit	[m]
Sondergebiet SO1	57	42	3.845
Sondergebiet SO2	60	43	9.769
Gewerbegebiet	60	47	4.693

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im sonstigen Sondergebiet SO2 nicht zulässig.

8.3 Gerüche/Staub

Aus der Pferdepensionshaltung können, vergleichbar mit einer landwirtschaftlichen Nutztierhaltung, Geruchsemissionen entstehen, die in der Nachbarschaft zu Geruchsimmissionen führen können. Die TA Luft gibt für eine konfliktfreie Anordnung von Anlagen der Intensivtierhaltung zu Wohngebieten in Abhängigkeit der Individuenanzahl tierartspezifische Mindestabstände vor, die bei 180 m beginnen. Die Regelungen der TA Luft sind jedoch aus folgenden Gründen nicht für die geplante Pferdepensionshaltung anzuwenden:

- Die Mindestabstände in der TA Luft gelten für Geflügel und Schweine.
- Die Mindestabstände der TA Luft sind entweder 40 GV (Großvieh-Einheiten) Geflügel oder 50 GV Schweine zugeordnet. Dies entspricht gemäß der GV-Definition der TA Luft entweder 11.700 Legehennen oder 125 Sauen.
- Die in der TA Luft genannten Mindestabstände beziehen sich auf eine Intensivtierhaltung.

Angaben zu erforderlichen Mindestabständen einer Pferdepensionshaltung zu Wohngebieten sind in der TA Luft nicht enthalten. Eine Pferdepensionshaltung entspricht jedoch nicht einer Intensivtierhaltung, wie sie den Mindestabständen in der TA Luft zugrunde

liegt. Schließlich ist für die Pferdepensionshaltung von einem deutlich geringeren Tierbesatz auszugehen. Pferde benötigen viel Auslauf, weshalb bei der geplanten Pferdepensionshaltung im Sinne einer artgerechten Tierhaltung gegenüber den Vorgaben der TA Luft von einer erheblich reduzierten Nutzungsdichte ausgegangen werden kann. Mögliche Geruchsimmissionen sind daher vor allem auf den unmittelbar angrenzenden Flächen relevant.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 402, das im parallel geänderten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, besondere Anforderungen an eine bauliche Nutzung entstehen können. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich im Hinblick auf zu erwartende Geruchseinwirkungen als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.

Eine Wohnnutzung im Bereich der gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes wird durch die möglichen Geruchsimmissionen nicht verhindert, auch wenn zu erwarten ist, dass sich auf diesen gemischten Bauflächen langfristig eher „Wohnen“ als „Gewerbe“ entwickeln wird. Ausschlaggebend ist der geringe Pferdebesatz auf der an die gemischten Bauflächen unmittelbar südlich angrenzenden Sondergebietsflächen Pferdepensionshaltung, der noch unterhalb der üblicherweise als Bagatellgrenze angesehenen Zahl von 20 Tieren liegt. Es ist zu berücksichtigen, dass die einer konkreten Bauvoranfrage zugrunde liegende Aufplanung des Renzhofer-Geländes durch eine Pferdepension nicht mehr aktuell ist. Zum damaligen Zeitpunkt war vorgesehen, das gesamte Renzhofer-Gelände zu einer Pferdepensionshaltung auszubauen. Zwischenzeitlich ist geplant, das Renzhofer-Gelände an 2 Interessenten zu veräußern, die Trennung der Grundstücke erfolgt anhand der bestehenden Flurstücksgrenzen. Der ursprüngliche Interessent beabsichtigt, das Grundstück Flur-Nr. 404 im Süden für eine Pferdepensionshaltung zu erwerben. Für das nördliche Grundstück Flur-Nr. 404/1 und 403 gibt es einen Interessenten, der außer seinem Fuhrbetrieb (Gewerbegebiet im Nordwesten) ebenfalls eine Pferdepensionshaltung vorsieht. Bei den beiden Pferdepensionshaltungen handelt es sich um wirtschaftlich getrennte Einheiten.

Auf der Fläche für Pferdepensionshaltung des nördlichen Grundstücks ist ein Pferdebesatz von bis zu 10 Tieren vorgesehen. Zur Unterbringung der Pferde wird der vorhandene Gebäudebestand genutzt, der Neubau von Ställen ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 404/1 und 403 nicht vorgesehen. Ein begrenzter Pferdebesatz von bis zu 10 Tieren auf diesem Grundstück ist schon allein wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und vor dem Hintergrund der Vorgaben für eine artgerechte Tierhaltung realistisch.

Dementsprechend ist gemäß den hilfsweise für die Beurteilung von Geruchsimmissionen herangezogenen Diagrammen zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ von nur geringen erforderlichen Abständen zwischen emittierender Stallaußenwand und einer benachbarten Wohnnutzung auszugehen. Durch eine Einzelfallprüfung kann dieser Abstand weiter verringert werden.

Die Einzelfallprüfung gibt dabei die weiteren Beurteilungsfaktoren zur Berücksichtigung vor. Demnach ist neben der Windrichtung und der Vorbelastungs- und Bebauungssituation auch die Art der Ställe zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall befindet sich die Pferdepensionshaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 404/1 und 403 nicht in der Hauptwindrichtung zur benachbart gelegenen gemischten Baufläche. Auch wird ein bereits vorhandener Gebäudebestand zum Pferdestall umgenutzt, wobei dieser Gebäudebestand keine offenen Seiten auf der der gemischten Baufläche zugewandten Seite aufweist. Zudem ist we-

gen der Lage der gemischten Baufläche am Rand einer ländlichen Siedlung mit großflächig angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen allgemein von aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft resultierenden Geruchsimmisionswirkungen und damit Geruchsvorbelastungen auszugehen. Durch die Pferdepensionshaltung können diese Geruchseinwirkungen im direkten Umfeld möglicherweise verstärkt werden, sodass bei einer späteren planungsrechtlichen Sicherung des Mischgebietes in einem eigenen Bebauungsplanverfahren gegebenenfalls besondere Vorkehrungen gegenüber Geruchsimmisionen zu treffen sind. Dies kann bspw. dadurch geschehen, dass eine Wohnnutzung nur im nördlichen Teil des Mischgebietes zulässig wird. Dies entspräche der bereits vorhandenen Anordnung der Wohngebäude im östlich angrenzenden Wohngebiet.

Für die Pferdepensionshaltung auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 404 sind bei einem angestrebten Pferdebesatz von 25 bis 30 Tieren (entspricht 25 – 30 GV) die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu Wohngebieten auch ohne Einzelfallprüfung eingehalten.

Aus den genannten Gründen führt die geplante Pferdepensionshaltung nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen in den umgebenden Wohngebieten. Gleiches gilt für Belästigungen durch Staubemissionen, die bei entsprechendem Oberflächenbelag der Koppeln vollständig vermieden werden können.

9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vorgenutztes Areal handelt, auch wenn diese Nutzung bisher im Außenbereich privilegiert waren. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes A III 1.4 nach einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme durch Umnutzung von brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen und einer Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen innerhalb des Plangebietes. Die bestehenden Erschließungswege innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Adäquate Festsetzungen minimieren die Versiegelung im Plangebiet.

10 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000 Flächen) sind durch die Planung nicht betroffen. Hinweise auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten liegen nicht vor.

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet in Teilbereichen bereits umfangreich durchgrünt, eine randliche Eingrünung ist vorhanden. Nachdem das Plangebiet den neuen Ortsrand von Großkötz aus Richtung Süden darstellt, wird entlang der äußeren Grenzen allseitig eine Baugebieteingrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern dargestellt. Die hierfür vorgesehene Artenauswahl ermöglicht die Erhaltung der vorhandenen Eingrünung in den Bereichen mit standortheimischen Laubgehölzen (Hainbuchenhecke im Süden).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an eine Ackerfläche an, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Restbestände einer Baumschulnutzung vorhanden sind. Durch die Realisierung der Bepflanzungen zur Baugebieteingrünung entlang der Nordseite des Plangebietes ergeben sich keine Bewirtschaftungsbeschränkungen hinsichtlich des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln für die nördlich gelegene Ackerfläche. Da es sich bei diesen Gehölzen nicht um Feldgehölze im Sinne von Saumbiotopen

handelt, sind die Abstandsvorschriften bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln nicht anzuwenden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die Eingrünung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen hergestellt wird.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten und Pflanzenstandorten wurde auch darauf geachtet, dass es zu keiner Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des nördlich angrenzenden Ackergrundstückes durch Schmälerung des Sonnenlichts (Sonneneinfall) kommt. Aufgrund der festgesetzten Arten von Sträuchern kann davon ausgegangen werden, dass diese i. M. 3 m hoch werden (als Ausnahme sind bei einzelnen Sträuchern Höhen von bis 5 m möglich. Bei den Bäumen sind Endhöhen von bis zu 30 m zu erwarten. Gemäß dem Gesetz zur Ausführung des BGB und anderer Gesetze für den Freistaat Bayern (Nachbarrecht) ist der Vorhabensträger verpflichtet, gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, Pflanzabstände einzuhalten. Deshalb sind die Pflanzstandorte für Bäume entlang der Nordgrenze des Plangebietes in 4 m Grenzabstand vorgesehen. Für Sträucher gilt ein Grenzabstand von 2 m. Gleiche Vorgaben gelten auch entlang der Südgrenze des Plangebietes, wobei auf dem südlich angrenzenden Grundstück bisher keine ackerbauliche Nutzung stattfindet.

Der Bestand an standortheimischen und ortsbildprägenden Laubbäumen im Westen des Plangebietes (u. a. Buchen, Linden) wird unverändert übernommen. Mit der Festsetzung von einem großkronigen Laubbaum pro 1.000 m² Baugebietsfläche sind auch die Voraussetzungen für eine angemessene innere Durchgrünung des Plangebietes geschaffen.

Mit der Planung sind Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden, die auszugleichen sind. Die Größenordnung des Ausgleichs wurde mit 3.943 m² ermittelt. Der festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleich umfasst Flächen in der Größenordnung von 3.117 m². Wegen der Hochwertigkeit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist damit das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis erfüllt.

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes erbracht. Dafür ist im Osten des Plangebietes eine private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Entsprechend der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist auf der Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Eingrünung eine Streuobstwiese mit bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen. Damit wird ein typisches grünordnerisches Element im Ortsrandbereich ländlicher Siedlungen geschaffen. Das Grünland selbst wird im Hinblick auf die naturschutzfachliche Zielsetzung als extensive Wiese bewirtschaftet. Dementsprechend ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger nicht zulässig, die Mahdhäufigkeit ist begrenzt. Zur Abgrenzung der Streuobstwiese vom westlich angrenzenden Sondergebiet wird dort zusätzlich eine lockere, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen entwickelt.

Ebenfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt wird die südliche Hecke, die aufgrund der exponierten Lage eine besondere Funktion für die Baugebietseingrünung und die Ortsrandgestaltung aufweist.

11 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Aus der Vornutzung bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden weiter genutzt und bei Bedarf in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ausgebaut. Vorhandene Telekommunikationsanlagen werden gesichert bzw. bei Bedarf verlegt. Im Zusammen-

hang mit der Umnutzung des Areals wird das Plangebiet an den entlang der Kreisstraße GZ 4 verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird dezentral innerhalb des Plangebietes versickert. Der geringe Versiegelungsgrad, ein Grundwasserflurabstand von ca. 7 m und die gute Durchlässigkeit der quartären Hochterrassenschotter kommen einer Niederschlagswasserversickerung entgegen.

Die aus der Pferdehaltung anfallenden Mist- und Jauchemengen werden nicht innerhalb des Plangebietes entsorgt. Vielmehr werden die in den Ställen anfallenden Rückstände einer Verwertung außerhalb des Plangebietes zugeführt. Hierzu stehen landwirtschaftliche Grundstücke im Umfeld des Plangebietes in einer Größenordnung von mehr als 3 ha zur Verfügung. Diese Grundstücke werden auch als Sommerweide genutzt, so dass die Pferde überwiegend während des Winters auf den Sondergebietsflächen untergebracht werden sollen.

Folgende Grundstücke stehen zur Verfügung:

- Fl.-Nr. 669
- Fl.-Nr. 625
- Fl.-Nr. 626
- Fl.-Nr. 572
- Fl.-Nr. 573
- Fl.-Nr. 405

Diese Flächen liegen im Nahbereich des Plangebietes westlich der Kreisstraße GZ 4 bzw. unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend.

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 Bayer. 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 Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

12 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) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Bodenbelastungen

Innerhalb der Gewächshäuser sowie eines Lagergebäudes sind zwei erdverlegte Öltanks vorhanden. Im Umfeld dieser Öltanks sind Bodenbelastungen nachweisbar, wobei der Belastungsschwerpunkt vorrangig im Bereich des im Gewächshaus verlegten Tanks liegt. Ermittelt wurden Bodenbelastungen mit u. a. Kohlenwasserstoffen, wobei auch eine Grundwasserbelastung nachgewiesen wurde. Dies ist das Ergebnis einer orientierenden Untersuchung sowie einer erweiterten Detailuntersuchung des Baugrundinstituts Kling Consult vom 7. September 2009 und vom 10. Dezember 2009.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird empfohlen, die Erdtanks auszubauen und schadstoffhaltige Böden unter fachgutachterlicher Aufsicht auszukoffern. Zur Überprüfung des Sanierungserfolges wird zudem ein Grundwassermonitoring vorgeschlagen. Hierzu ergeben folgende Hinweise:

Bauarbeiten im Bereich der Öltanks sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Günzburg ist vom Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen und beim Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung umgehend zu informieren.

Die Bereiche mit Bodenbelastungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

14 Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

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 Anlage zur 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).

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes und sonstiger Sondergebiete für eine Pferdepensionshaltung als Nachfolgenutzung eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit Baumschule. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha am südlichen Ortsrand von Großkötz.

14.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

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

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

14.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Flächennutzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und umfasst die Flächen eines ehemaligen gartenbaulichen Betriebes mit Baumschule. Die Flächen sind nicht mehr bewirtschaftet. Neben einem Wohnhaus sind Gewächshäuser und ein Lagergebäude vorhanden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft entlang der GZ 4 ein Rad-/Wanderweg.

Lärmvorbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch die westlich angrenzende GZ 4.

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 bisher gartenbaulich genutzten Fläche des Plangebietes und den Ackerflächen im Umfeld sind derzeit keine Vorkommen floristisch oder faunistisch bedeutsamer Arten bekannt. Die frühere intensive gartenbauliche Nutzung lassen auch keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Vorkommen erwarten.

Aufgrund der früheren Nutzung ist das Plangebiet stark durchgrünt. Insbesondere im westlichen Teil sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist allseitig eingegrünt, im südlichen Teil wird diese Eingrünung aus einer standortheimischen Hainbuchenhecke gebildet.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen gemäß der Bodenkarte von Bayern feinsandige Lössböden an. Im Umfeld der innerhalb der Gewächshäuser und des Lagergebäudes erdverlegten Öltanks wurden im Ergebnis von Bodenuntersuchungen Bodenbelastungen ermittelt, die sich teilweise auch im Grundwasser nachweisen lassen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aus den Bodenuntersuchungen liegen Erkenntnisse über einen Grundwasserflurabstand von ca. 7 m vor.

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

Schutzgut Klima und Luft

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

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Freiflächenfunktion allgemeine Funktionen für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und sein Umfeld sind topographisch eben. Das Plangebiet stellte wegen des vorhandenen Vegetationsbestandes eine stark durchgrünte Fläche am Ortseingang von Großkötz dar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gasleitung zur Misch- und Regelstation im Osten.

14.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Umweltauswirkungen durch die gewerbliche Nutzung/Pferdepensionshaltung

Planungsrechtliche Ausgangssituation der nachfolgenden Bewertung von Umweltauswirkungen ist die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits gewerblich vorgeplant war. Die bisherige Nutzung als Gartenbaubetrieb/Baumschule war wegen ihrer Zuordnung zur Landwirtschaft jedoch im Außenbereich privilegiert, sodass eine Darstellung von Bauflächen für diese ehemalige Nutzung nicht erforderlich war. Bei dem Areal des ehemaligen Gartenbaubetriebes/Baumschule handelt es sich somit real um Flächen, die sich von freilandgeprägten landwirtschaftlichen Nutzflächen 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 Bodenversiegelung
- Mögliche Schallimmissionen im Umfeld aus den geplanten Nutzungen

Schutzgut Mensch

Entsprechend den vorliegenden Nutzungskonzepten soll der Gebäudebestand weitestgehend erhalten und umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen ist nur in geringem Umfang in den zur Kreisstraße GZ 4 orientierten Bereichen des Plangebietes vorgesehen. In den Sondergebieten verhindert eine geringe Grundflächenzahl eine intensive bauliche Nutzung. Dadurch wird der Freiflächencharakter der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung dokumentiert.

Die schalltechnische Überprüfung der Planung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete, die für die Sondergebiete anzuwenden sind, im Nahbereich zur Kreisstraße GZ 4 geringfügig überschritten werden. Für die im Plangebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind für diesen Bereich Orientierungen von Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume an die straßenverkehrslärmabgewandten Fassaden erforderlich. Alternativ sind erhöhte Ansprüche an den baulichen Schallschutz zu stellen.

Wegen der Gemengelage eines Gewerbegebietes und der Sondergebiete im Plangebiet sowie der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu dem Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Großkötz ist für die schalltechnische Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen eine Emissionskontingentierung erforderlich. Mit dieser Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten des Allgemeinen Wohngebietes und auch des im Flächennutzungsplan vorbereiteten Mischgebietes am unmittelbaren Nordrand des Plangebietes eingehalten werden. Mit der Schallkontingentierung ist auch die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Erhebliche Geruchsemissionen aus der Nutzung des Plangebietes für eine Pferdepensionshaltung sind wegen der geringen Fläche der Sondergebiete und einem daraus resultierenden geringen Pferdebesatz nicht zu erwarten. Staubemissionen von den Bewegungsflächen der Pferde können durch geeignete Beläge vermieden werden.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nachdem der vorhandene Gebäudebestand weitestgehend erhalten bleibt, ist planungsbedingt kein wesentlicher Verlust von Freiflächen durch Bebauung zu erwarten. Lebensräume für Pflanzen und Tiere bleiben daher im Wesentlichen erhalten. Dazu trägt auch der Erhalt ortsbildprägender Laubbäume bei. Für die Sondergebiete trägt die geringe Grundflächenzahl zur Erhaltung der bisherigen Freiräume bei.

Mit der Anordnung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes bleiben zusätzliche Flächen frei von planungsbedingten Eingriffen.

Mit einer geeigneten Gestaltung der Einfriedung (z. B. Verzicht auf Zaunsockel) und Offenhalten eines bodennahen Streifens bleibt die Durchgängigkeit des Plangebietes trotz Zaunanlage erhalten.

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

Schutzgut Boden

Planungsbedingt sind Bodenversiegelungen gemäß den für die verschiedenen Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen möglich. Dies ist mit dem Verlust von Bodenfunktionen verbunden.

Gegenüber der früheren gartenbaulichen Nutzung ist mit der planungsbedingten Umnutzung eine Verringerung der stofflichen Belastung des Bodens mit organischen und anorganischen Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus dem Gartenbau- und Baumschulbetrieb zu erwarten.

Bodenuntersuchungen im Umfeld der innerhalb des Gebäudebestandes verlegten Öltanks haben Belastungen im Erdreich mit u. a. Kohlenwasserstoffen ergeben. Diese Belastungen konnten teilweise auch im Grundwasser nachgewiesen werden. Die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen sehen einen Ausbau der Öltanks sowie eine Auskoffnung des belasteten Bodens vor. Die Wirksamkeit der Maßnahmen kann durch ein Grundwassermonitoring überprüft werden. Durch die Beseitigung eines möglichen Belastungspfad des Boden-Grundwasser kann eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht werden.

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 in größeren Teilen des Plangebietes nur geringen Grundflächenzahlen sind die daraus resultierenden Effekte auf das Grundwasser begrenzt.

Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten, nachdem eine vollständige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser dezentral innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Der große Grundwasserflurabstand von ca. 7 m sowie die gute Durchlässigkeit des quartären Hochterassenschotter ermöglichen die angestrebte dezentrale Versickerung.

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 für die einzelnen Baugebiete zulässigen Nutzungsintensität zu Beeinträchtigungen aus geländeklimatologischer Sicht. Nachdem sich die zulässigen Flächenversiegelungen überwiegend nur auf geringem Niveau bewegen, weisen diese Auswirkungen ebenfalls nur eine geringe Erheblichkeit auf.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

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 ortsbildprägenden Laubbäume im Westen des Plangebietes werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Dazu trägt auch die in den Sondergebieten vorgesehene, freiraumgeprägte Pferdepensionshaltung bei.

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

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Rahmen der konkreten Aufplanung des Plangebietes ist zu klären, ob die im Bestand vorhandene Gasleitung zur Misch- und Regelstation im Osten für den zukünftigen Betrieb erforderlich ist. Abhängig davon sind bei Bedarf Schutzvorschriften im Nahbereich dieser Leitung hinsichtlich der Bebauung bzw. Bepflanzung einzuhalten. Die Freihaltung der Leitung von Bepflanzungen trägt dazu bei, deren Bestand zu sichern.

Planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

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

Null-Variante

Ohne Realisierung der Planung wäre zu erwarten, dass der vorhandene Gebäudebestand des ehemaligen gartenbaulichen Betriebes ungenutzt bleibt und damit einem schleichenden Verfall unterliegt.

14.4 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:

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch:

- Orientierung von ruhebedürftigen Nutzungen im Sondergebiet SO 1 im Nahbereich zur Kreisstraße GZ 4
- Festlegung von Emissionskontingenten für die einzelnen Baugebiete

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

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

- Verzicht auf Zaunsockel bei Einfriedungen und Offenhalten eines mindestens 15 cm breiten Spaltes zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante zur Erhöhung der Durchgängigkeit

Schutzgut Boden:

- Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche für die Baugebiete
- Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Bodenbelastungen

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Schutzgut Landschaft:

- Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von ortsbildprägenden Laubbäumen

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 gewerblichen und Sondergebietsnutzungen am geplanten Standort verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Ein Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich dabei nur für den Flächenanteil der Baugebiete, der nicht bereits durch Gebäude überbaut und damit versiegelt ist. Wertbestimmend sind die planungsbedingten Eingriffe insbesondere im Hinblick auf die Überbauung von Fläche und den dadurch verursachten Flächenentzug. Einen weiteren Eingriff stellt die Veränderung des Landschaftsbildes dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der bisherigen Nutzung im Plangebiet bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes eingetreten ist, die zumindest in den Sondergebietsflächen aufgrund der angestrebten Zweckbestimmung nicht wesentlich verändert wird.

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 der 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 Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen



Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Baumschule	I (unterer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	II (unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nährstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	keine klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ortsabrundung (heterogene Bauformen), jedoch eingegrünt	I (unterer/oberer Wert)

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

Bestimmung Eingriffsfläche

- GE
Gesamtfläche: 4.693 m²
davon bereits bebaut: 1.203 m²
Eingriffsfläche GE: 3.490 m²
- SO1
Gesamtfläche: 3.845 m²
unbebaut
Eingriffsfläche SO1: 3.845 m²
- SO2
Gesamtfläche: 9.769 m²
davon bereits bebaut: 2.645 m²
Eingriffsfläche SO2: 7.124 m²

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

- GE
Typ A (hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad), Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
 $3.490 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.745 \text{ m}^2$
- SO1
Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad), Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
 $3.845 \text{ m}^2 \times 0,2 = 769 \text{ m}^2$
- SO2
Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad), Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
 $7.124 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.429 \text{ m}^2$

Die Wahl der Kompensationsfaktoren wird mit den bereits bestehenden Vorbelastungen aus dem gewerblichen Gartenbau und den Minimierungsmaßnahmen begründet. Für die Baugebiete SO1 und SO2 wird der untere Kompensationsfaktor gewählt, da hier im Wesentlichen eine Freiflächennutzung stattfindet, die nur in geringem Umfang mit Neuversiegelungen von Flächen verbunden ist.

Ausgleichsflächenbedarf: 3.943 m²

14.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes bestehen nur in sehr eingeschränktem Umfang. Da der vorhandene Gebäudebestand weitestgehend erhalten und umgenutzt werden soll, sind die Nutzungsstrukturen diesbezüglich vorgegeben. In früheren Planungen war vorgesehen, das geplante Wohnhaus im Sondergebiet am Ostrand des Plangebietes anzuordnen. Durch den jetzt festgelegten Standort im Westen zur Kreisstraße GZ 4 orientiert wird die freiraumgeprägte Nutzung im Ostteil des Plangebietes betont. Dies ist mit positiven Effekten insbesondere für das Orts-/Landschaftsbild verbunden.

14.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

14.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der 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 bekannt gewordene, 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:

- Grundwassermonitoring zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bodensanierungsmaßnahmen
- Überprüfung der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Umnutzung des Plangebietes.

14.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit Baumschule am südlichen Ortsrand von Großkötz soll ein Gewerbegebiet und großflächig eine Pferdepensionshaltung angesiedelt 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	--

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

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	21.970	m ²	100,0	%
davon Gewerbegebiet	4.693	m ²	21,4	%
Sonstiges Sondergebiet 1	3.845	m ²	17,5	%
Sonstiges Sondergebiet 2	9.769	m ²	44,5	%
Private Grünfläche	3.620	m ²	16,4	%
Fläche für Versorgungsanlagen	43	m ²	0,2	%

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 2 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 6 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- 7 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen



- 8 erdgas schwaben gmbh, Günzburg
- 9 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 10 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 11 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Herrn Robert Spiller
- 12 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 13 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herrn Karl Bader
- 14 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)*
- 15 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)*
- 16 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)*
- 17 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 18 Lechwerke AG Augsburg
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Ilter
- 21 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 22 Vermessungsamt Günzburg
- 23 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 24 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dezernat III 5

17 Anlagen

1. Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“ im Ortsteil Großkötz, Kling Consult, 11. Februar 2010 (wird nur an die mit * gekennzeichneten TÖB verschickt)
2. Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“ im Ortsteil Großkötz, Kling Consult, 12. Februar 2010 (wird nur an die mit * gekennzeichneten TÖB verschickt).

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 2. März 2010

Begründung vom 2. März 2010

19 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 2. März 2010



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert



Kötz, den 30.03.10

Unterschrift Erster Bürgermeister

Ernst Walter
1. Bürgermeister