

**KLING
CONSULT**



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„AM ÖSTLICHEN ORTSRAND -
2. ÄNDERUNG“
OT KLEINKÖTZ**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 9347 45

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
2	Bisherige Bebauungsplaninhalte	4
2.1	Ursprünglicher Bebauungsplan	4
2.2	1. Änderung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplanänderung	5
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Planungsalternativen	5
3.2.3	Lage und Größe	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Geländebeschaffenheit	6
4.2	Bestand innerhalb	6
4.3	Bestand außerhalb	6
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	6
6	Verkehrerschließung	7
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	7
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung	7
9	Ver- und Entsorgung	8
10	Umweltprüfung	8
11	Planungsstatistik	8
11.1	Flächenstatistik Geltungsbereich	8
11.2	Maximale Grundfläche im Geltungsbereich	9
12	Bodenordnung	9
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	9



14	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
15	Verfasser	9

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 5. März 2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am östlichen Ortsrand" in Kleinkötz beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach dem BauGB und der BauNVO i.d.F. vom 20. September 2013.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 8. Oktober 2013 beschloss der Gemeinderat, der Bebauungsplanänderung „Am östlichen Ortsrand – 2. Änderung“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 21. Oktober 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 28. Oktober 2013 bis 29. November 2013 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28. Oktober 2013 bis 29. November 2013 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 21. Januar 2014 die Bebauungsplanänderung „Am östlichen Ortsrand – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

2 Bisherige Bebauungsplaninhalte

2.1 Ursprünglicher Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Am östlichen Ortsrand“ vom 1. Februar 1973. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für neue Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Bebaubarkeit durch 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser. Für die Häuser waren, entsprechend des in den 70er Jahren üblichen Baustils, Gebäude mit Satteldächern mit Dachfirsten und eine Dachneigung von 26 – 34 Grad zulässig.

2.2 1. Änderung

In der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am östlichen Ortsrand“ vom 21. März 1997 wurden Dachgauben mit einer Einzellänge bis zu 2,50 m und einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Hauslänge, wenn die Dachneigung des Gebäudes mindestens 30 Grad beträgt, zulässig.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Bebauungsplangebiet „Am östlichen Ortsrand“ ist als Wohngebiet im Wesentlichen im Flächennutzungsplan dargestellt und der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Am östlichen Ortsrand – 2. Änderung“ umfasst die Fläche des Baugebietes „Am östlichen Ortsrand“ ohne den westlichen Verlauf der Limbacher Straße und ohne den Bereich der Ebersbacher Straße. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am östlichen Ortsrand“ einschließlich der rechtsverbindlichen 1. Änderung ersetzt.

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet „Am östlichen Ortsrand“ in Kleinkötz ist fast vollständig bebaut. Für die wenigen noch freien Baugrundstücke im Plangebiet besteht eine verstärkte Nachfrage nach modernen Dachformen (insbesondere Zelt- und Walmdach). Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Am östlichen Ortsrand“ zu Dachformen und Dachneigungen entfallen. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den aktuellen Bauwünschen nach modernen Haustypen Rechnung. Der bestehende Bebauungsplan ist an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen, v.a. Änderung der ortsgestalterischen Festsetzungen.

Der Spielplatz auf dem Grundstück Flur-Nr. 185/7 Gemarkung Kleinkötz wird dabei in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Grundstücke im Plangebiet weisen überwiegend großzügige Gärten auf, in denen ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind. Daneben bestehen Spielmöglichkeiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 609/3 Gemarkung Kleinkötz (Entfernung zum Plangebiet ca. 520 m, Spielgeräte und Bolzplatz) und auf dem Grundstück Flur-Nr. 80 Gemarkung Ebersbach (Entfernung zum Plangebiet ca. 830 m, neu errichteter Kinderspielplatz) so dass die Spielplatzfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 185/7 Gemarkung Kleinkötz nicht mehr erforderlich ist.

Daneben werden die Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen an den Bestand angepasst.

Gleichzeitig beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung eine digitale Neuzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973.

3.2.2 Planungsalternativen

Die Abgrenzung des Plangebietes wird durch die umliegenden, bereits ausgebauten Erschließungsstraßen bestimmt. Die Grundstücke sind größtenteils abgemarkt und bebaut, so dass Planungsalternativen im Wesentlichen nur innerhalb der wenigen noch unbebauten Grundstücke bestehen.

3.2.3 Lage und Größe

Das Plangebiet „Am östlichen Ortsrand“ liegt im Südosten von Kleinkötz, östlich der Hauptstraße und umfasst eine Größe von ca. 4,6 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend eben und steigt Richtung Osten etwas an.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist durch bestehende Wohngebäude geprägt, die überwiegend als zweigeschossige Einfamilienhäuser in der klassischen schwäbischen Bauweise (mit Satteldächern) errichtet sind. Im Süden bestehen noch einige wenige Baulücken. Am östlichen Rand befindet sich auf Flurstück Nr. 185/7, Gemarkung Kleinkötz eine Wiese. In der Süd-östlichen Ecke kreuzt eine bestehende Hochspannungsfreileitung das Plangebiet.

4.3 Bestand außerhalb

Im Westen grenzt ein Baugebiet an. Dieses besteht überwiegend aus Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) mit großzügigen Gärten und vereinzelt landwirtschaftlichen Höfen. Die Gebäude sind überwiegend in der klassischen schwäbischen Bauweise (mit Satteldächern) hergestellt. Im Norden, Osten und Süden schließen Ackerflächen an. An der nord-östlichen Ecke des Plangebietes schließt eine Waldfläche an.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden vom Bebauungsplan „Am östlichen Ortsrand“ aus dem Jahr 1973 übernommen und in die aktuell gültige Fassung des BauGB und der BauNVO vom 20. September 2013 überführt. Ebenso unverändert bleiben die Festsetzungen zu den zulässigen Dachgauben, die in der 1. Änderung geregelt wurden. Die Lage der Baugrenzen und die Lage der Straßenflächen wurden vereinzelt an den Gebäudebestand bzw. die bestehenden Verkehrsflächen angepasst.

Folgende Änderungen bzw. neue Festsetzungen werden vorgenommen:

- Aufgrund der im Bestand vorhandenen überwiegenden Wohnnutzungen als Einzelhäuser und der vorhandenen Flächenaufteilung im Plangebiet sind mangels geeigneter Flächen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Dasselbe gilt für folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Aufgrund verstärkter Nachfrage nach sog. „Toskana-Häusern“ sowie sonstiger moderner Hausformen werden die Dachformen/Dachneigungen nicht mehr beschränkt. Planungsabsicht der Gemeinde ist, wirklich alle möglichen Dachformen zuzulassen. Dazu gehört auch das im ländlichen Raum eher unübliche Flachdach. Da nur noch wenige unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen, ist nicht davon auszugehen,



dass Flachdächer als Dachform einen wesentlichen Anteil im Wohngebiet erlangen und damit ortsbildprägend sind. Vielmehr ist es gemeindliche Planungsabsicht, künftige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vermeiden. Deshalb soll auch das Flachdach als Dachform im Geltungsbereich grundsätzlich zulässig sein.

- Um keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung hervorzurufen und um unverträgliche Baumassen zu verhindern, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Damit sind „Toskana-Häuser“ (i. d. R. 2 Vollgeschosse unterhalb des Daches) ebenso möglich wie 2-geschossige Hausformen mit moderat geneigtem Satteldach.
- Im Zusammenhang mit der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird künftig auf die Festsetzung zur Regelung einer Traufhöhe verzichtet.
- Mit der Anlage von 2 Stellplätzen je Wohnung auf den jeweiligen privaten Grundstücken wird den Anforderungen eines seit den 70er Jahren gestiegenen Motorisierungsgrades Rechnung getragen und so Behinderungen im fließenden Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert.
- Im Hinblick auf ein organisches Erscheinungsbild im Bebauungsplan und als Ergänzung zur bestehenden Bebauung werden für die Dacheindeckung Dacheindeckungsmaterialien in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen festgesetzt. Eine Vorgabe zu den Dachdeckungsmaterialien selbst ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehenden Straßen im Baugebiet „Am östlichen Ortsrand“.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Nachverdichtung von bereits bebauten und bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnerische Aspekte wurden im Bebauungsplan „Am östlichen Ortsrand“ aus dem Jahr 1973 nicht geregelt. Nachdem das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und die Grundstücke wegen der bereits jahrzehntelangen Nutzung stark eingegrünt sind, wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Als Hinweis ist aufgeführt, dass bei Neupflanzungen standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Auf standortfremde Nadelhölzer soll verzichtet werden, für naturnahe Gartengestaltungen sind auch Obstbäume (bewährte Sorten als Hochstamm) zu verwenden.

9 Ver- und Entsorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden und werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Zur Unterstützung der Niederschlagswasserversickerung sind Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig zu gestalten.

In der südöstlichen Ecke kreuzt eine bestehende 110 kV-Leitung das Plangebiet. Das betroffene Grundstück ist bereits bebaut. Die Baugrenze wurde dort dem Schutzstreifen entsprechend angepasst. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs sind die einschlägigen Vorschriften der EN 50341 und der DIN VDE 0105 zu beachten.

Von der Ebersbacher Straße in die Gartenstraße verläuft eine 20 kV-Kabelleitung durch das Plangebiet. Die Leitung läuft innerhalb der Straßengrundstücke und ist 1,0 m beiderseits von einer Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

10 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren, dass „keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².“

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest (s. u.). Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter eintritt.

11 Planungsstatistik

11.1 Flächenstatistik Geltungsbereich

Gesamtfläche	45.049	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	5.931	m ²	13,2 %
Nettobauland allgemeines Wohngebiet	39.118	m ²	86,8 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,4	15.647	m ²	34,7 %
davon max. Geschossfläche, GFZ 0,8	31.294	m ²	



11.2 Maximale Grundfläche im Geltungsbereich

Max. Grundfläche im Geltungsbereich

Nettobauland allgemeines Wohngebiet 39.118 m²

→ 39.118 m² x 0,4 = 15.647 m² max. Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

12 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
2. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
4. Bayerischer Bauernverband Günzburg
5. Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
6. schwaben netz GmbH, Günzburg
7. Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
8. Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Karl Bader
9. Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung) (1 Papierfassung und 1 digitale Fassung auf CD-ROM) *
10. Lechwerke AG Augsburg
11. Vermessungsamt Günzburg
12. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 8. Oktober 2013

Entwurf Begründung vom 8. Oktober 2013

15 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 8. Oktober 2013



Bearbeiter:


Ass. jur. Beck



Kötz, den 25.02.2014



.....
Unterschrift Erster Bürgermeister

Ernst Walter
1. Bürgermeister