

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in der Sitzung vom 4. November 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Juni 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 12. Juli 2005 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 2. August 2005 bis 5. September 2005 in den Amtsräumen im Rathaus der Gemeinde Kötz statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 2. August 2005 bis 5. September 2005 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 21. März 2006 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 28. April 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 08. Mai 2006 bis 12. Juni 2006 in den Amtsräumen im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08. Mai 2006 bis 12. Juni 2006 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 4. Juli 2006 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 01. September 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 11. September 2006 bis 26. September 2006 in den Amtsräumen im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11. September 2006 bis 26. September 2006 Gelegenheit gegeben, zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 3. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 21. November 2006 beschloss der Gemeinderat dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 8. Dezember 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 18. Dezember 2006 bis 22. Januar 2007 in den Amtsräumen im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit 18. Dezember 2006 bis 22. Januar 2007 Gelegenheit gegeben, zum 3. Entwurf Stellung zu nehmen.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 13. Februar 2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21. November 2006 als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kötz besitzt einen seit dem 18. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und bestehenden Baum- und Strauchgruppen dargestellt. Der gegenständliche Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Durch die Aufgabe der Schule und der Sporteinrichtungen im Areal westlich der B16 und nördlich der Bahnhofstraße (GZ 5) war die Gemeinde gefordert, die Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Folgenutzung zuzuführen. Die Gemeinde Kötz besitzt eine neue Schule mit Sport- und Freizeiteinrichtungen im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Günzhalle im Ortsteil Großkötz, so dass die brachliegenden Nutzungen im Bereich der alten Schule nicht mehr für die Zwecke des Bildungswesens, von Sport, Freizeit und Erholung benötigt werden. Dadurch wird der Ortskern wieder belebt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Da im Ortsbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten der Gemeinde verfügbar sind, beabsichtigt die Gemeinde Kötz die Entwicklung eines Mischgebietes im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Infrastruktur nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die sehr tiefen Grundstücke Flur-Nr. 72 und 73 einer geordneten baulichen Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ gegenüber den Gebäuden an der Bahnhofstraße zugeführt werden.

Die Feuerwehr von Kleinkötz benötigt ein neues Feuerwehrhaus, welches an das bestehende Schulgebäude der „Alten Schule“ (Walmdachgebäude an der Bahnhofstraße) angebaut werden soll. Da der Planbereich des Feuerwehrhauses direkt südlich an das geplante Mischgebiet (Bereich ehemaliges Schulgelände) anschließt, wird die Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche in eine gesamthafte städtebauliche Betrachtungsweise mit eingebunden.

2.2.2 Lage

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Kleinkötz zwischen der B 16 im Osten (ca. 90 m entfernt) und der Bahnhofstraße (Kr GZ 5) im Süden (ca. 40 m entfernt). Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Leipheim nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die im Bebauungsplangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überschreiten die in § 12 Abs. 3 Ziffer 1b LuftVG genannten Begrenzungen nicht.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Die Flächen des ehemaligen Sportgeländes (Schulgebäude, Pausenhof, Laufbahn, Weitsprunganlage und Sportplatz) liegen brach. Der Sportplatz (Grundstück Flur-Nr. 609/3) wird als Wiese genutzt. Die Fläche fällt leicht von Osten nach Süd-Westen. Nördlich des ehemaligen Schulhauses stehen einige Bäume (vgl. Bestandsplan grünordnerischer Fachbeitrag).

Die Flächen um die „Alte Schule“, Grundstück Flur-Nr. 70, werden als Gartenflächen intensiv genutzt. Auf dem Grundstück stehen noch drei Obstbäume. Die Dachform der Alten Schule ist ein Walmdach. Im Obergeschoss befindet sich Wohnnutzung.

Die rückwärtigen Flächen der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße (Grundstück Flur-Nr. 72 und 73) werden als Gartenflächen mit diversen Nebengebäuden genutzt. Die



Dachform der bestehenden Gebäude ist das Satteldach. In den Gärten sind einige Bäume und Strauchgruppen vorhanden, die einen gut eingewachsenen Ortsrand bilden.

Im Westen grenzt der Friedhof, im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Unmittelbar östlich wird der Planbereich durch einen landwirtschaftlich genutzten Feldweg (Grundstück Flur-Nr. 610) begrenzt.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Kötz beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebiets. Die umgebende dorftypische Gemengelage ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnnutzung, Molkerei, Feuerwehr und einer Schreinerei. Aus diesen Gesichtspunkten heraus bleibt der durch die Ausweisung als Mischgebietsfläche vorhandene städtebauliche Kontext einer gemischten Nutzung erhalten.

Durch die gewählten Festsetzungen wird die Einfügung der Gebäude in das Ortsbild und die umgebende Bebauung, die ebenfalls weitgehend aus Einzelhäusern und ehemaligen Hofstellen mit Satteldächern besteht, gewährleistet.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der umgebenden Bebauung. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse, sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe einschließlich einer maximalen Höhe für die Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhen sorgen dafür, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt. Die zulässigen Dachformen und die festgesetzte Mindestneigung für Dächer erlauben eine flexible Ausgestaltung der Gebäude, ohne sich jedoch zu sehr vom Bestand abzuheben.

Auf Grund des Anbaus des Feuerwehrgebäudes an die bestehende Alte Schule (Walm-dach), ist das Pultdach in der Gemeinbedarfsfläche unzulässig. Die restlichen, das neue Feuerwehrhaus umgebenden Gebäude, besitzen alle Satteldächer. Aus diesem Grund soll dieses ebenfalls ein Satteldach erhalten. In Kötz sind rote Dacheindeckungen ortstypisch, weshalb diese Dachfarbe auch für die neuen Baugebiete festgesetzt werden. Die Firstrichtung wird entsprechend der uneinheitlichen Ausrichtung der umgebenden Dachlandschaft und der Freistellung einer möglichst optimalen Ausrichtung zur Sonne nicht festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Firstrichtung für eventuelle Gebäude innerhalb der von erhöhten Lärmeinwirkungen betroffenen Fläche im nord-östlichen Teil des Plangebietes. Dort wird für Gebäude eine Firstrichtung von Nord nach Süd vorgeschrieben um eine bessere Abschirmung gegen die Lärmeinwirkungen der B 16 zu erreichen.

Zum Schutz der bestehenden Blutbuche wird die überbaubare Grundstücksfläche deutlich abgerückt und festgesetzt, dass im Traufbereich der Blutbuche jegliche Bebauung unzulässig ist. Der Bebauungsplan zeigt ferner auf, wie größere LKW's um die Ecke Stallgebäude Grundstück Flur-Nr. 35 nach Westen abbiegen können und wie eine geordnete Parkierung unmittelbar östlich des Friedhofes gewährleistet wird (vgl. Kapitel Erschließung).

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flur-Nr. 72 und 73 eignen sich aufgrund des Zuschnitts und der Größe grundsätzlich für eine Nachverdichtung in „2. Reihe“ zur Bahnhofstraße, wie dies bereits auf Grundstück Flur-Nr. 74 im östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet geschehen ist. In diesem Zusammenhang wird die Erschließungssituation entsprechend neu geordnet.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Planbereich südlich der Erschließungsstraße (Grundstücke Flur-Nr. 72, 73 und 73/1) orientiert sich daran, dass eine evtl. Neubebauung nicht zu nahe an die Vorderlieger heranrückt und die Neubebauung zur nördlich gelegenen Erschließungsstraße hin orientiert ist.

5 **Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine Aufteilung des Mischgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gemischte Baufläche in zwei Bereiche gegliedert, so dass im westlichen Bereich mehr die gewerbliche Nutzung und im östlichen Bereich mehr die Wohnnutzung festgesetzt wird, insgesamt jedoch der Charakter eines Mischgebietes erhalten bleibt. Der westliche Teil (MI 1) befindet sich innerhalb einer Entfernung von 60 m zu einem südwestlich gelegenen Rinderstall. In diesem Bereich ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Allgemein zulässig sind hier Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Außerhalb der 60 m sind im MI 2 Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig. Die Gemeinde setzt im Kontext der umliegenden gemischten Nutzungen ein großes Spektrum an möglichen Nutzungen (wie sie in einem Mischgebiet gemäß BauNVO zulässig ist) fest, um u.a. hinsichtlich der Vermarktung flexibel zu sein. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen MI₁ und MI₂ bietet die Voraussetzung für die Ansiedlung der jeweils zulässigen Nutzungen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Parzellierung ist eine Empfehlung und kann bei Bedarf den konkreten Planungsabsichten Einzelner angepasst werden. Im MI₁ (Standort alte Schule) könnte beispielsweise ein kleinerer Betrieb, ein Geschäft oder ein Gastronomiebetrieb mit östlich angrenzender zugehöriger Wohnnutzung entstehen. Denkbar wäre auch ein Floristikgeschäft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof.

Das MI₂ ist hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die hier zulässigen Nutzungen abgestimmt.

Zur Sicherung des neuen Standortes Feuerwehrhaus wird diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

6 **Erschließung**

6.1 **Straßenerschließung**

Das Mischgebiet, die Feuerwehr und der Friedhof werden über eine bestehende Nord-Süd- verlaufende Zufahrtsstraße an die Bahnhofstraße (Kr GZ 5) angebunden. Die Zufahrt muss entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr und der beengten Situation an der Ecke Gebäude Grundstück Flur-Nr. 35 verbreitert werden. Eine nach Osten führende Stichstraße dient als innere Erschließung des Mischgebiets und endet in einer Wendeanlage mit Wendekreisradius 9 m für größere Fahrzeuge wie, Müllfahrzeuge, LKW's etc. Am Ende der Stichstraße wird eine fußläufige Verbindung zum Feldweg Grundstück Flur-Nr. 610 festgesetzt.

Östlich unmittelbar an den Friedhof angrenzend, werden öffentliche Parkplätze für die Besucher des Friedhofes und als Ausweichparkplatz für die Feuerwehr festgesetzt. Die Fahrgasse dient gleichzeitig als Zufahrt für den Hinterlieger. Eine Aufweitung der Stra-



ßenverkehrsfläche zur Verbesserung der Befahrbarkeit der Kurvensituation mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes gegebenenfalls die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

6.2 Niederschlagswasserversickerung

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse hat die Gemeinde Kötz ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Kling Consult – Braugrundinstitut vom 1. Februar 2006), das Bestandteil der Begründung ist, erstellt. Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse mit deren Beurteilung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von unbelastetem Niederschlagswasser, sowie der Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit mit bautechnischen Hinweisen zum Straßen- und Kanalbau.

Es wurden zwei bauseits angelegte, 4,3 m bzw. 4,6 m tiefe Baggerschürffe (SCH 1 und SCH 2) erkundet. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass unterhalb einer gering mächtigen Oberbodenschicht (Resttragschicht des Sportplatzes), unterschiedlich sandige und z.T. tonige Schluffe oder stark schluffige Sande bis zur jeweiligen Schurfentiefe gefunden wurden (4,3 m bzw. 4,6 m). Aufgrund ihres hohen Feinkornanteils werden die Deckschichten nach DIN 18140 als schwach bis sehr schwach durchlässig angesehen. In beiden Schurfen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Aufgrund der zur Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse im Plangebiet kann eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung nicht festgesetzt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann über das bestehende Mischwassersystem abgeleitet werden. Allerdings sind zur Retention bzw. zur verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal Versickerungsanlagen (z.B. Mulden- Rigolen- System) grundsätzlich einsetzbar und werden deshalb empfohlen. Auch die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung auf Privatgrundstücken kann zusätzliches Retentionspotential schaffen. Bei Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

6.3 Ver- und Entsorgung bezüglich Trink- und Schmutzwasser / Elektrizität / Gas

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Rauher Berg-Gruppe angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Die Abwässer werden der Kläranlage nördlich von Großkötz zugeführt und mechanisch-biologisch gereinigt. Eine ausreichende Mischwasserbehandlung ist über das RÜB „Brühlsammler“ gewährleistet.

Die Elektrizitätsversorgung des Baugebiets wird von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg übernommen. Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das 20 kV-Kabel „X13A1“ mit einem 1 m breiten Schutzbereich beidseits der Leistungstrasse. Dieser Bereich ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Im Bebauungsplangebiet existieren keine Erdgasleitungen der Erdgas Schwaben GmbH. Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist jedoch die Versorgung des Gebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich.

6.4 Brandschutz

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

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

7 Grünordnung und Naturschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan. Darin werden auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 3 und 6 BayNatSchG berücksichtigt.

7.1 Bestand und Analyse (vgl. Plan „Bestand – Analyse“ der Anlage)

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

Das insgesamt ca. 1,0 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Kleinkötz an der B 16 und GZ 5 mit einem Höhengniveau von ca. 481,3 m NN bis ca. 483,8 m NN. Das Gelände fällt leicht von Osten nach Süd-Westen.

Im nördlichen Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 72 und 73 existiert ein gut eingewachsener Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern. Der Bestand weist teilweise einen Fichtendurchsatz auf und einzelne Bäume sind abgängig, teilweise erkrankt bzw. stehen zu eng. Insbesondere die Einzelbäume ganz im Osten sind erhaltenswert, können jedoch auf Grund der Baukonzeption nicht alle erhalten werden.

Nördlich des ehemaligen Schulgebäudes (Grundstück Flur-Nr. 609/3) steht eine Baumgruppe mit zwei wipfeldürren Nadelbäumen (Fichte/Kiefer), ein Exote (Götterbaum), eine 20 m hohe Birke und eine 20 m hohe und 20 m breite prächtige Blutbuche. Die Birke kann auf Grund der unmittelbaren Stellung am ehemaligen Schulgebäude nicht erhalten werden. Die Blutbuche wird als zu erhalten festgesetzt.

Im Garten der Alten Schule stehen zwei 6 m hohe und 5 m breite Apfelbäume, zwei erkrankte Apfelbäume und ein erhaltenswerter Birnbaum (H 7/Ø 5 m). Die Apfelbäume können auf Grund des Neubaus Feuerwehrhaus nicht erhalten werden. Der Birnbaum wird als zu erhalten festgesetzt.



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

- Beeinträchtigung bestehender Gehölzstrukturen als Arten- und Lebensräume durch die zulässige Bebauung
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung, Fundamente, Keller, Leitungsgräben etc.;
- Veränderung des Landschaftsbildes, Verlagerung des Ortsrandes;
- Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch die mit der Versiegelung einhergehenden Erwärmungseffekte, sowie betriebsbedingte Einwirkungen durch Schadstoffe und Lärmimmissionen im Straßennetz sind zwar denkbar, die Auswirkungen sind jedoch nicht signifikant.

Die Erholungsqualität wird nicht beeinträchtigt, da das erholungsrelevante Wegenetz nicht tangiert wird und das Landschaftsbild durch Pflanzmaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

7.2 Vermeidung/Minimierung und Kompensation

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Unzulässigkeit tiergruppenschädigender Sockel bei Zäunen • Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und deren extensive Pflege
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücken • Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen • Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden durch sparsame Verkehrserschließung und dichtere Bauweise im ländlichen Raum
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von freiwachsenden Hecken zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft • Erhalt besonders prägender Einzelbäume
Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von straßenraumbezogenen Einzelbäumen in den Grundstücken

7.3 Naturschutzfachlicher Eingriff

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

In Bayern hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Umwelt- und des Innenministeriums sowie des bayerischen Gemeinde- und Städtetages einen „Leitfaden für die Eingriffsrege-



lung in der Bauleitplanung“ entwickelt, der allen bayerischen Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Die Gemeinde Kötz macht von dieser Empfehlung Gebrauch und erarbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dieses Leitfadens (Ergänzte Fassung vom Januar 2003).

7.3.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

• Mischgebiet (MI)

Gesamtfläche Mischgebiet	ca.	8.620 m ²
abzüglich:		
Bereits überbaute Fläche ehem. Schulgebäude/Pausenhof	ca.	1.500 m ²
Bestehende Erschließung zw. Bahnhofstraße und Friedhof	ca.	420 m ²
Eingriffsfläche Mischgebiet (MI)	ca.	6.700 m ²

Schutzgut	Nutzung / Eigenart	m ²	Kategorie	Faktor
Art und Lebensraum	Intensivrasen Sportplatz	6.700	1 (unterer Wert)	0,3
Boden	z. T. befestigte Flächen, Kunststoffbahnen, stark anthropogen überprägt	6.700	1 (unterer Wert)	0,3
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand; Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung	6.700	1 (oberer Wert)	0,6
Klima / Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	6.700	1 (oberer Wert)	0,6
Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsene Eingrünungsstrukturen	6.700	2 (unterer Wert)	0,8

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, so dass das Bebauungsplangebiet als Typ A der Kompensationsmatrix des Leitfadens einzustufen ist.

Der errechnete Kompensationsfaktor (Summe der Faktoren durch die Anzahl der Schutzgüter dividiert) von 0,52 wird aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,4 niedriger gewählt.

Als Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Mischgebiet ergibt sich eine Fläche von: $6.700 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.680 \text{ m}^2$.

• Gemeinbedarfsfläche

Gesamtfläche Gemeinbedarfsfläche	ca.	1.183 m ²
abzüglich:		
Bereits überbaute Fläche Gebäude Alte Schule	ca.	160 m ²



Eingriffsfläche Gemeinbedarfsfläche

ca. 1.023 m²

Schutzgut	Nutzung / Eigenart	m ²	Kategorie	Faktor
Art und Lebensraum	Innerörtliche Baulücke; Wiese, intensiv genutzt; Baumbestand (teilweise Erhalt und Sicherung im BBP)	1.023	1 (oberer Wert)	0,6
Boden	anthropogen überprägt	1.023	2 (unterer Wert)	0,8
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand; Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung	1.023	1 (oberer Wert)	0,6
Klima / Luft	Baulücke mit umgebenden Baubestand, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	1.023	1 (oberer Wert)	0,6
Landschaftsbild	Ortsbereich ohne direkte Anbindung an die freie Landschaft, von Bebauung umgeben	1.023	1 (unterer Wert)	0,3

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, so dass das Bebauungsplangebiet als Typ A der Kompensationsmatrix des Leitfadens einzustufen ist.

Der errechnete Kompensationsfaktor (Summe der Faktoren durch die Anzahl der Schutzgüter dividiert) von 0,58 wird aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,55 niedriger gewählt.

Als Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine Fläche von: $1.023 \text{ m}^2 \times 0,55 = 562,65 \text{ m}^2$.

Zusammenstellung Ausgleichsflächenbedarf

Ausgleichsflächenbedarf Mischgebiet 2.680 m²

Ausgleichsflächenbedarf Gemeinbedarfsfläche 562 m²

Ausgleichsflächenbedarf gesamt 3.242 m²

Demnach verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.242 m², der außerhalb des Bebauungsplangebietes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Maßnahmen festzusetzen ist. Der Ausgleich erfolgt durch das Anlegen einer Streuobstwiese mit partieller Heckenpflanzung auf dem gemeindlichen Grundstück Flur- Nr. 707, Gemarkung Großkötz (Fläche: 3.386 m²). Die Fläche selbst ist als extensives Grünland ohne jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Ausgleich ist damit erbracht.

Die konkrete Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.



7.4 Pflanzmaßnahmen

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

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

- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäumen / Obstbäumen;
- Bepflanzung mit Sträuchern auf mindestens 70 % der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen, mindestens zweireihig. Der Pflanzabstand soll im Durchschnitt ca. 1,3 m x 1,3 m betragen.
- Die Flächen die mit dem Planzeichen „Öffentliche Grünfläche“ sind als extensive Rasenfläche (einschürige Mahd, Mahdgut beseitigen, kein Düngemittleinsatz) partiell mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Pflanzlisten Bäume und Sträucher:

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

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen			
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm			
Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Wildbirne	<i>Pyrum pyrastr</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Wild-Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Berg- Ulme	<i>Ulmus glabra</i>		

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



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

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht (Anlage 5) zu entnehmen.

9 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt - Nr. 6868/25) vom 21. März 2006 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der B 16 und der GZ 5 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird vom Gutachter festgestellt, dass aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)) entlang der B 16 und der GZ 5 zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation eines an einen gewachsenen Siedlungsbestandes anschließenden Baugebietes und keiner unmittelbaren Lage an den Verkehrsstraßen B 16 und GZ 5 wird von aktiven Lärmschutzeinrichtungen (Wall, Wand bzw. Wall-Wand-Kombination) abgesehen.

An den Fassaden mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) im Mischgebiet in den Erd- und Obergeschossen während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ genügen. Bei Belüftung schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über die gekennzeichneten Fassadenseiten sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.



Grundsätzlich wird für das Mischgebiet empfohlen, Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an die dem Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Bei Neu- und Ersatzbaumaßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit schützenswerten Nutzungen sind Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen an den Ost-, West- und Südfassaden (Überschreitung eines nächtlichen Beurteilungspegels von 50 dB(A) nur zulässig, wenn sie durch vorgebaute Wintergärten geschützt werden. Die Wintergärten sind ohne offene Fugen, Fenster bzw. sonstige Öffnungen an der der Verkehrsstraße zugewandten Seite zu gestalten. Die Wintergärten selbst dienen nicht als Aufenthaltsraum. Die Wintergärten sind derart zu gestalten, dass eine ständige Belüftung der dahinter liegenden schützenswerten Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 gewährleistet ist. Eine Sicherstellung des Schallschutzes auf andere Weise ist möglich, wenn die Anhaltswerte der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 für schützenswerte Räume unter Wahrung einer dauerhaften Belüftung gewährleistet werden. Bei schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Die Schallschutzmaßnahmen werden derart festgesetzt, dass eine Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenschallpegel der verschiedenen Raumarten gemäß VDI 2719 gegeben ist. Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist mit Einreichung des Antrages auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Durch die Verwirklichung der Schutzvorkehrungen vor den Verkehrslärmimmissionen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zwischen Feuerwehr und dem Mischgebiet ist von einer Verträglichkeit auszugehen. Lärmschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind nicht erforderlich.

10 Immissionschutz - Landwirtschaft

In der näheren Umgebung auf Grundstück Flur- Nr. 35, Bahnhofstr. 16 befindet sich ein Landwirt. Der Ø Viehbestand betrug 2003: 98 Stk. Jungrinder/Kälbermast plus 49 Milchkühe. Der Betrieb grenzt direkt an die Zufahrt zum Friedhof/Mischgebiet (MI) an. Ein Immissionskonflikt ist durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im MI 1 nicht zu erwarten. Zum MI 2, in dem Wohnnutzungen zulässig sind, beträgt der Mindestabstand zwischen Rinderstall und Grenze MI 2 60 m. Eine Entwicklungsmöglichkeit des Landwirtes in Richtung des Plangebietes besteht nicht, da das Stallgebäude als zweiseitiger Grenzbau errichtet wurde. Entwicklungsmöglichkeiten des Tierbestandes bestehen nicht, da der Stall nahezu voll besetzt ist.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Aussiedlerhof auf dem Grundstück Flur-Nr. 593. Im westlichen Grundstücksteil befindet sich ein Rinderstall. Der Ø Viehbestand betrug 2003: 59 Stk. Jungrinder/Kälbermast plus 29 Milchkühe. Auf Grund des Abstandes von 200 m (vgl. Übersichtslageplan M 1:5000) ist kein Immissionskonflikt zu erwarten. Der Landwirt wird durch das Baugebiet in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.



In nächster Umgebung des Baugebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe vorhanden. Aus diesem Grunde können Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft auftreten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Arbeits- und Wohnverhältnisse, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11 **Bodendenkmalpflege**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon 0 82 71/8 15 70) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemäß Art. 8, 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

DSchG Art. 8, 1: 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 seines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DSchG Art. 8, 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12 **Bodenordnung**

Die Grundstücke Flur-Nr. 609/3, 601/1 und 70 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kötz. Die Grundstücke Flur-Nr. 72 und 73 befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

13 Planungsstatistik

Gesamtfläche	9.802 m ²	100 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.899 m ²	19,4 %
davon		
- Fahrbahn	1.510 m ²	
- Fußweg	38 m ²	
- Parkplätze	200 m ²	
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	151 m ²	
Öffentliche Grünfläche	124 m ²	1,2 %
Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung	625 m ²	6,4 %
Nettobauland	7.154 m ²	73,0 %
- davon Gemeinbedarfsfläche	1.183 m ²	
max. überbaubare Grundstücksfläche MI	3.577 m ²	
max. Geschossfläche MI	5.723 m ²	
max. überbaubare Grundstücksfläche Gemeinbedarfsfläche	591 m ²	
max. Geschossfläche Gemeinbedarfsfläche	1.183 m ²	

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

14.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:			
ca. 1.420 m ² à ca. € 90,00	netto	€	127.800
Abwassersammler:			
ca. 140 lfm á ca. € 510,00	netto	€	71.400
Wasserleitungen:			
ca. 150 lfm á ca. € 200,00	netto	€	30.000
Straßenleuchten:			
ca. 5 St. á ca. € 1.900,00	netto	€	9.500
Gesamt	netto	€	238.700
gerundet ca.	netto	€	239.000