



**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

**„GEWERBEGEBIET AN DER
GZ 4 IN GROSSKÖTZ“**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8459 45

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
4	Städtebauliches Konzept	6
5	Art der baulichen Nutzung	6
6	Maß der baulichen Nutzung	7
7	Werbeanlagen	7
8	Gestaltungsfestsetzungen	7
9	Erschließung	7
10	Immissionsschutz	8
11	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
12.1	Grünordnung	9
12.2	Kompensationsmaßnahmen	9
13	Ver- und Entsorgung	11
13.1	Wasserversorgung	11
13.2	Abwasserbeseitigung	11

13.3	Niederschlagswasser	12
13.4	Stromversorgung	12
13.5	Abfallentsorgung	12
14	Bodendenkmalpflege	12
15	Umweltbericht	13
15.1	Einleitung	13
15.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	13
15.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	13
15.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	13
15.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	13
15.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
15.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
15.2.4	Planungsalternativen	17
15.3	Zusätzliche Angaben	17
15.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
15.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
15.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
16	Planungsstatistik	18
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	18
18	Anlagen	19
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	19
20	Verfasser	19

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 12. Oktober 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz" beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 15. März 2011 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 4. April 2011 bis 29. April 2011 in den Amtsräumen der VG Kötz statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. April 2011 bis 29. April 2011 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 5. Juli 2011 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 23. September 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 4. Oktober 2011 bis 4. November 2011 in den Amtsräumen der VG Kötz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28. September 2011 bis 4. Oktober 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 14. Dezember 2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kötz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar, am Ostrand mit einer Ortsrandeingrünung. Die zum Wohngebiet im Süden nächstgelegenen gewerblichen Bauflächen sind als emissionsbeschränkt dargestellt. Im Westen entlang der Kreisstraße GZ 4 ist im anbaufreien Streifen Grünfläche dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan im Norden weitere gewerbliche Bauflächen dar. Im Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, im Süden ist

das bestehende Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen des Plangebietes grenzt als überörtliche Hauptverkehrsstraße die Kreisstraße GZ 4 an, an die sich nach Westen großflächig Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Kötz besitzt aktuell keine verfügbaren Gewerbegrundstücke. Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet Kötz sind derzeit nicht möglich. Verschiedene Anfragen nach gewerblichen Grundstücken bestätigten die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Kötz das Ziel, aus den planungsrechtlich bereits vorbereiteten gewerblichen Bauflächen an der Kreisstraße GZ 4 in Großkötz ein Gewerbegebiet zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Alternative Standorte für das Gewerbegebiet stehen im Gemeindegebiet von Kötz nicht zur Verfügung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden zwar an der B 16 großflächig gewerbliche Bauflächen für ein zukünftiges interkommunales Gewerbegebiet zusammen mit der Stadt Ichenhausen dargestellt, aus erschließungstechnischen Gründen ist ein Gewerbegebiet an diesem Standort auf absehbarer Zeit jedoch nicht realisierbar. Insofern bestehen zum gewählten Standort keine Alternativen.

2.2.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen des vorliegenden Bebauungsplanes beziehen sich auf Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Anordnung der einzelnen Teilflächen des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Erschließungssituation bestimmt.

Alternativ zur gewählten Erschließung wurde auch eine Erschließungsstraße im Bereich des bestehenden Weges zum Sportplatz (Fl.-Nr. 1400) geprüft. Da für die Gemeinde Kötz das Grundstück Fl.-Nr. 1531 im Norden des Plangebietes derzeit nicht verfügbar ist, schied diese Lösung jedoch aus. Eine geprüfte rückwärtige Erschließung über den Weg zum Sportplatz von Osten in das Baugebiet kommt aus Kostengründen nicht in Frage.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Großkötz unmittelbar östlich der Kreisstraße GZ 4. Das Plangebiet umfasst die gemeindeeigenen Grundstücke Flur-Nr. 1532 und 1533 sowie das angrenzende Straßengrundstück der GZ 4 im Bereich der erforderlichen Umbaumaßnahmen für eine Linksabbiegespur sowie das anteilige Grundstück des Wirtschaftsweges Flur-Nr. 1540 im Osten einschließlich eines schmalen Streifens der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend eben, die Geländehöhen liegen bei ca. 479 m über NN. Das Gelände fällt von der Kreisstraße GZ 4 im Südwesten in nordöstlicher Richtung leicht ab. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes beträgt max. 1 m.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist unbebaut und wird vollständig ackerbaulich genutzt. Baum- oder Strauchbestände sind nicht vorhaben. An das Plangebiet grenzt im Westen die Fahrbahn der Kreisstraße GZ 4 an. Straßenbegleitende Gehölze an der Kreisstraße sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3 Bestand außerhalb

Südlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet Sonnenstraße mit Einzelhausbebauung und eingewachsenen Gärten. Planungsrechtlich handelt es sich dabei um ein Allgemeines Wohngebiet.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine weitere Ackerfläche an, danach folgt der Weg zum Sportplatz. Im Osten wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg begrenzt, an den sich im Osten weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Westen folgt westlich der Kreisstraße ein Geh-/Radweg, danach sind großflächig Ackerflächen vorhanden.

4 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist, entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes am nördlichen Ortsrand von Großkötz unmittelbar östlich der Kreisstraße GZ 4 ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Wegen der Lage neben einem Allgemeinen Wohngebiet sind schallschutztechnische Regelungen erforderlich. Da das Plangebiet den neuen Siedlungsrand darstellt, werden Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes getroffen.

Zur gefahrlosen Erschließung des Vorhabens wird die Aufweitung der Kreisstraße mit einer Linksabbiegespur in die Planung integriert. Mit dem Bebauungsplan wird auch die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, insbesondere zum Sportplatz, vorbereitet. Dementsprechend ist auch der Verbindungsweg zum Weg zum Sportplatz in die Bauleitplanung integriert.

5 Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben erforderlich. Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen in der ländlich geprägten Gemeinde Kötz sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind entsprechend der Lage zum Allgemeinen Wohngebiet im Süden in unterschiedlichem Maße emissionsbeschränkt.

6 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung. Die Geschossflächenzahl von 1,2 unterschreitet die gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 deutlich, nachdem im Plangebiet nur eine für ländliche Gewerbegebiete typische und angemessene Bebauung realisiert werden soll.

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m sind zum einen die in ländlichen Gewerbegebieten typischen Gebäude und Hallen möglich, zum anderen ist die zulässige Höhenentwicklung an die Ortsrandlage angepasst. Um auch Gebäudekomplexe mit Gebäude-längen > 50 m zu ermöglichen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird das Ziel einer möglichst großzügigen Bebaubarkeit der einzelnen Gewerbegebietsflächen verfolgt. Im Westen orientiert sich die Baugrenze an dem einzuhaltenden anbaufreien Streifen entlang der Kreisstraße GZ 4.

7 Werbeanlagen

Auffällige Werbeanlagen sind aufgrund der Lage am Ortseingangsbereich nicht zugelassen. Zur Sicherheit des Verkehrs auf der Kreisstraße GZ 4 dürfen keine beweglichen oder flackernden Werbeanlagen errichtet werden.

8 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit der baulichen Nutzung zu erhalten, sind keine besonderen Dachformen und Dachneigungen vorgeschrieben. Mit der unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Einfriedungen der einzelnen Gewerbegrundstücke sind aufgrund der Ortsrandlage allgemein zulässig, sind jedoch durch Vor- und Hinterpflanzungen einzugrünen. Wegen der Lage des Gewerbegebietes am Siedlungsrand und benachbart zu einem Wohngebiet können Einfriedungen so errichtet werden, dass sie bis zur Geländeoberkante reichen. Dadurch ist auch gewährleistet, dass z. B. Wachhunde auf einzelnen Grundstücken sicher zurückgehalten werden können. Dieser sicherheitstechnische Aspekt wird höher gewichtet als die tierökologische Durchgängigkeit des Gebietes.

9 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße GZ 4 und eine von dieser Kreisstraße abzweigende neue und öffentlich zu widmende Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m für gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Zusammen mit Bankett, Böschungen, Versickerungsmulde und Gehweg ist die Trasse der Erschließungsstraße 11,5 m breit.

Um das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen gefahrlos abwickeln zu können, wird im Zuge der Aufplanung des Gewerbegebietes auf der Kreisstraße GZ 4 eine Linksabbiegespur gebaut. Hierzu wird die Kreisstraße auf der erforderlichen Länge aufgeweitet, Bankett und Böschungen müssen dementsprechend angepasst werden. Für diese Linksabbiegespur wird auf Grundlage einer Straßenplanung eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Krumbach und der Gemeinde Kötz geschlossen.

Entlang der Kreisstraße GZ 4 ist auf der Ostseite vom Wohngebiet herführend künftig ein Geh- und Radweg vorgesehen, um den gefahrlosen Zugang von Fußgängern und Radfahrern zum Gewerbegebiet getrennt vom Straßenverkehr zu ermöglichen. Der Geh- und Radweg setzt sich mit einer Breite von 2 m auch im Gewerbegebiet auf der Südseite der Erschließungsstraße fort. Mit diesem Geh- und Radweg können Fußgänger und Radfahrer von Großkötz aus das Gewerbegebiet bzw. im weiteren Verlauf den Weg zum Sportplatz erreichen, ohne die Kreisstraße GZ 4 queren zu müssen.

Bei Bedarf werden mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße künftig die Verkehrsbeziehungen im Bereich des Plangebietes neu geordnet. Sofern es nach Realisierung des Gewerbegebietes durch das Nebeneinander von 2 Einmündungen in die Kreisstraße GZ 4 auf kurzer Distanz zu Verkehrsproblemen kommen sollte, wird die direkte Zufahrt von der Kreisstraße GZ 4 in den Weg zum Sportplatz (Flurstück 1400) durch eine Sperre unterbunden. Eine entsprechende Regelung hierzu erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Verkehr zum Sportplatz und landwirtschaftlicher Verkehr wird dann künftig über die neue Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet bis zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1540 geführt, über den dieser Verkehr auf kurzer Distanz den bisherigen Weg zum Sportplatz im Norden erreicht. Der Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1540 wird im Bereich zwischen dem Wendehammer und der Trasse des Weges zum Sportplatz auf eine Breite von 6,5 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Damit ist eine ausreichend breite Trasse auch für große landwirtschaftliche Maschinen vorhanden. Ebenso kann Begegnungsverkehr problemlos abgewickelt werden. Mit dem Ausbau des Wirtschaftsweges werden auch die Sichtverhältnisse am Knotenpunkt Wendehammer für Radfahrer trotz der am Ostrand des Gewerbegebietes vorgesehenen Eingrünung verbessert.

Eine Führung auch des landwirtschaftlichen Verkehrs durch das Gewerbegebiet ist wegen der mit 210 m nur kurzen Erschließungsstraße und dem aufgrund der relativ kleinen Gewerbeflächen nur geringen gewerblichen Verkehrsaufkommens problemlos möglich. Sollte es auf der Erschließungsstraße dennoch zu Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs durch z. B. parkende Lkw kommen, kann hier bspw. von gemeindlicher Seite ein Parkverbot ausgesprochen werden.

Stellplätze sollen auf den jeweiligen gewerblichen Grundstücken angeordnet werden. Um ausreichende Abstände zu den äußeren Grenzen der einzelnen Gewerbegrundstücke zu erhalten, müssen Stellplätze in diesen Bereichen einen Mindestgrenzabstand von 2 m einhalten. Damit ist eine ausreichende Grundstücksfläche zwischen Stellplatz und Grundstücksgrenze für die grünordnerische Gestaltung und als Abstandsfläche sichergestellt.

10 Immissionsschutz

Wegen der Lage des Gewerbegebietes unmittelbar angrenzend an ein Allgemeines Wohngebiet sind Aspekte des Schallimmissionsschutzes von besonderer Bedeutung.

Die Schalltechnische Begutachtung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 1. März 2011 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ der Gemeinde Kötz. Zum Schutz angrenzender bestehender bzw. planungsrechtlich zulässiger schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² Baufläche tags und nachts wie folgt festgelegt:

Gebiet	Schalleistungspegel $L_{w'}$ in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb 1	60	45	11.685
GEb 2	57	42	11.055

Damit ist gewährleistet, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

11 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, für die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

12.1 Grünordnung

Wegen der Lage des Plangebietes am nördlichen Siedlungsrand von Großkötz im Übergang zur freien Landschaft sind besondere Anforderungen an die Eingrünung zu stellen.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind allseitig Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Benachbart zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden dabei die erforderlichen Abstände eingehalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße GZ 4 im Nahbereich zu dieser Straße ausgeschlossen. Nachdem eine Bebauung einen Abstand von 15 m zur Kreisstraße einhalten muss, stehen außerhalb des Nahbereiches zur Straße noch ausreichend unbebaubare Flächen zur Verfügung, auf denen eine straßenbegleitende, landschaftsgerechte Eingrünung realisiert werden kann.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Hinweise zur Bepflanzung innerhalb der Sichtdreiecke an den Einmündungen in die Kreisstraße GZ 4 in den Bebauungsplan übernommen. Ein genereller Verzicht auf höhere Bepflanzungen ist damit nicht verbunden, zumal von der Haltelinie im Mündungsbereich die freie Sicht auf die Kreisstraße sowohl nach Süden als auch nach Norden gewährleistet ist.

Zur Auflockerung und Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen sind weitere Baumpflanzungen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vorgeschrieben.

12.2 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild stehen folgende Grundstücke der Gemarkung Großkötz zur Verfügung, die sich alle im Besitz der Gemeinde Kötz befinden:

- Flur-Nr. 2401
- Flur-Nr. 2386

- Flur-Nr. 2387

Alle Kompensationsgrundstücke liegen in der Talauie entlang des Flusslaufes der Günz östlich des Geländes der Günzhalle.

Die drei Grundstücke für Kompensationsmaßnahmen liegen in räumlicher Nähe zueinander. Die Grundstücke Flur-Nrn. 2386 und 2387 grenzen unmittelbar aneinander, das Grundstück Flur-Nr. 2401 liegt ca. 150 m südlich. Durch die Nähe der einzelnen Grundstücke für Kompensationsmaßnahmen zueinander und ihre Lage innerhalb der Talauie unmittelbar benachbart zur Günz ist es möglich, großflächig und zusammenhängend die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2401 liegt auf einer Teilfläche von 2.278 m² bereits ein Ausgleichserfordernis aus einer anderen städtebaulichen Satzung. Somit steht dieses Grundstück nur noch anteilig für die Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zur Verfügung.

Für die einzelnen Grundstücke sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Grundstück Flur-Nr. 2401

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 8.152 m², davon stehen für die Kompensation planungsbedingter Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild noch 5.874 m² zur Verfügung.

Im westlichen Teil ist das Grundstück grünlandgeprägt, im östlichen und insbesondere südöstlichen Teil befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzsaum. Dieser Gehölzsaum ist biotopkartiert (Biotop-Nr. 7527-0110-013).

Entsprechend den bereits im Rahmen einer anderen städtebaulichen Satzung abgestimmten Kompensationsmaßnahmen wird auf dem Grundstück im östlichen Teilbereich ein Amphibienlaichgewässer mit Flachwasser- und Schilfzone entwickelt. Die Anordnung dieses Amphibienlaichgewässers erfolgt außerhalb der naturnahen Bereiche mit gewässerbegleitenden Gehölzsäumen. Auf der Fläche im Westen des Grundstückes wird eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr, Mähgutabfuhr und dem vollständigen Verzicht von Pflanzenschutz- und Düngemitteln durchgeführt.

- Grundstücke Flur-Nrn. 2386 und 2387

Das Grundstück Fl.-Nr. 2386 im Norden ist überwiegend grünlandgenutzt, jedoch im Westen und Osten von einem dichten Gehölzsaum begrenzt. Dieser Gehölzsaum ist biotopkartiert (Biotop-Nr. 7527-0110-011).

Durch die allseitige Abgrenzung des Grundstückes nach außen (Wegeverbindung im Westen, Flusslauf und größerer Baggersee im Osten) ist dieses Grundstück für eine natürliche Sukzession besonders geeignet. Mit der Anlage von wechselfeuchten und dauerhaft wassergefüllten Mulden als Kleingewässermosaik auf den zentralen Freiflächen soll die Funktion dieser Flächen als Amphibienlebensraum gestärkt werden. Nach Anlage des Kleingewässermosaiks wird hier auf pflegende Eingriffe vollständig verzichtet.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 2387 ist überwiegend bereits ein Gehölzbestand vorhanden. Es handelt sich hier um das gleiche kartierte Biotop, wie beim Grundstück Fl.-Nr. 2386 (Biotop-Nr. 7527-0110-011).

Auf diesem Grundstück ist nur noch eine kleine Teilfläche im Westen entlang eines Wirtschaftsweges gehölzfrei. Entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung mit

natürlicher Sukzession und Stärkung der Fläche als Amphibienlebensraum soll auf diese Freifläche eine wechselfeuchte Mulde angelegt werden. Um ein Zuwachsen der Fläche zu verhindern, sollen auch pflegende Eingriffe im Gehölzbestand durchgeführt werden. Es bietet sich an, vorhandene Weidengewächse auf den Stock zu setzen. Zusätzlich soll zur Steigerung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche der Totholzanteil erhöht werden. Dazu ist vorgesehen, ca. 10 % der vorhandenen Bäume durch „Ringeln“ zum Absterben zu bringen. Durch die Schaffung von Totholzstrukturen wird insbesondere das Lebensraumpotenzial für auf Totholz angewiesene Tierarten erhöht.

Auch auf diesem Grundstück sind nach den pflegenden Eingriffen in die Gehölzbestände keine weiteren Pflegemaßnahmen vorgesehen.

Ein „verwildern“ der Flächen durch Verzicht auf menschliche Nutzung ist an dieser Stelle der Talau problemlos möglich. Die vorhandene allseitige Abschirmung durch Gehölze unterstützt die Störungsarmut der Flächen und damit deren naturschutzfachliche Zielsetzung.

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ zugeordneten Kompensationsflächen kann ein Kompensationsflächenbedarf von 13.431 m² abgedeckt werden. Die Größe dieser Kompensationsflächen ist ausreichend, die planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen (Kompensationsflächenbedarf: 12.859 m²). Dies gilt auch vor dem Hintergrund einer teilweise bereits naturnahen Ausprägung der Ausgleichsflächen. Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen im Talraum der Günz wird die Funktion der Talau als Ausbreitungs- und Vernetzungsband gestärkt, gleichzeitig erfolgt die Anordnung der Ausgleichsflächen in einem Raum, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz als Suchraum für Ausgleichs- und Ersatzflächen gekennzeichnet ist.

Die Ausgleichsflächen werden dinglich gesichert und dem Ökoflächenkataster des LfU in Kulmbach gemeldet.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz in den umliegenden Straßen bzw. durch Heranführen von Leitungen. Über den Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe kann der Trink- und Löschwasserbedarf des Vorhabens gedeckt werden.

Im Sinne des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

13.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Kanalisation der Gemeinde Kötz angeschlossen. Der genaue Einleitpunkt ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen, die hydraulische Belastbarkeit der Einleitungsstelle ist zu überprüfen. Eine ausreichende Mischwasserbe-

handlung im nachfolgenden Regenüberlaufbecken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

13.3 Niederschlagswasser

Gemäß den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens (Kling Consult, 21. Januar 2011) ist der Kiesuntergrund im Bereich des Plangebietes versickerungsfähig. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll daher über geeignete Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickert werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

13.4 Stromversorgung

Eine Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz. Ggf. ist die Errichtung von Trafostationen erforderlich. Wegen der Menge des benötigten Energiebedarfes ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen erforderlich.

13.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist über die gemeindlichen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die neue Erschließungsstraße abgewickelt werden.

14 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz) genehmigungspflichtig nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche

archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht wurde eine überschlägige Erfassung der aktuellen Nutzungen und Vegetationstypen im Plangebiet durchgeführt sowie auf Grundlage von vorliegenden Sekundärdaten (z. B. Schallgutachten, Baugrundgutachten) eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen.

Die überschlägige Erfassung wurde durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten umweltbezogenen Anregungen ergänzt.

15.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kapitel 2 „Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz“ und Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“.

15.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel „Immissionsschutz“ und „Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

Das Plangebiet unterliegt keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie.

Darüber hinaus sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

15.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

15.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 3 „Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches“.

15.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die mit der vorliegenden Planung mögliche gewerbliche Entwicklung unterscheidet sich wesentlich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung, im Weiteren als „Gewerbegebiet“ bezeichnet, sowie der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung aufgelistet.

Schutzgut Mensch

Zu den bereits bestehenden verkehrsbedingten Schallbelastungen im Plangebiet werden durch die Nutzung „Gewerbegebiet“ zusätzliche nutzungsbedingte Schallimmissionen auftreten. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Kling Consult, 1. März 2011) hat sich gezeigt, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Gewerbegebietsflächen ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden.

Hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen ist nicht mit Überschreitungen von Grenz- bzw. Richtwerten zu rechnen (Luftreinhaltung), nachdem sich planungsbedingt das Verkehrsaufkommen insgesamt nur geringfügig erhöhen wird. Bezüglich der Schallimmissionen werden durch die festgesetzten IFSP-Werte die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine konkrete Überprüfung dieser Maßnahmen erfolgt bei Bedarf im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da bei der Nutzung „Gewerbegebiet“ von einer flächendeckenden gewerblichen Nutzung mit großflächiger Versiegelung und entsprechendem Flächenentzug im Plangebiet auszugehen ist, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf der bisher unbebauten Fläche hoch eingeschätzt. Wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind die betroffenen Lebensräume insgesamt nur von allgemeiner Bedeutung. Auch das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann im Plangebiet aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sowie der Lage neben einer Kreisstraße ausgeschlossen werden. Naturschutzfachliche Schutzkategorien sind im Plangebiet nicht betroffen.

Mit den Baum- und Strauchpflanzungen erfährt das Plangebiet gegenüber dem aktuellen Zustand eine grünordnerische Aufwertung.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung verändert. Durch die Nutzung „Gewerbegebiet“ mit einhergehender großflächiger Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die als hoch einzustufen sind. Eine Minimierung der Auswirkungen ist durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades möglich. Die Eingriffe in den Boden sind ausgleichspflichtig.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens (Kling Consult, 21. Januar 2011) wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Kiesschichten im Untergrund wasserdurchlässig sind und daher eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser möglich ist.

Schutzgut Wasser

Durch die Nutzung „Gewerbegebiet“ werden großflächige Versiegelungen vorbereitet. Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entstehen daraus nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens (Kling Consult, 21. Januar 2011) wurde ermittelt, dass die anstehenden Böden zur Versickerung geeignet sind. Durch die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser können Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt minimiert werden.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die großflächige Versiegelung entstehen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima (Wärmeinseleffekt) bei der Nutzung „Gewerbegebiet“. Aufgrund der Topographie liegt das Plangebiet im Kaltluftabstrom von Siedlungsflächen.

Durch das planungsbedingte Verkehrsaufkommen ist gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch mit einer Zunahme der Luftschadstoffbelastung für das Schutzgut Luft zu rechnen. Grenzwertüberschreitungen für die maßgeblichen Luftschadstoffe sind allerdings nicht zu erwarten. Mit einer randlichen Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes können die kleinklimatisch wirksamen Auswirkungen des Vorhabens minimiert werden.

Schutzgut Landschaft

Gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung führt die Nutzung „Gewerbegebiet“ am unmittelbaren Ortseingangsbereich von Großkötz zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die Baumpflanzungen auf den Eingrünungsflächen wird die Wirkung der Bebauung in der Landschaft minimiert.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter kommen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der ackerbaulichen Vornutzung sind Bodenfunde im Plangebiet unwahrscheinlich. Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Nutzung „Gewerbegebiet“ ist im Plangebiet für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ohne Relevanz.

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.

Bewertung

Mit der Nutzung „Gewerbegebiet“ sind gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung nachteilige Umweltauswirkungen der Schutzgüter verbunden. Bis auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind diese Umweltauswirkungen als erheblich einzustufen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes die ackerbauliche Nutzung weitergeführt wird. Allerdings ist hier eine gewerbliche Bebauung bereits planungsrechtlich vorbereitet.

15.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Mit der Festsetzung von IFSP-Werten zur Emissionsbeschränkung der Gewerbegebiete werden nachteilige Auswirkungen auf die schützenswerte Nachbarschaft (Wohngebiet) vermieden.

Tiere und Pflanzen

Die Eingrünung des Baugebiets dient der Strukturanreicherung in einer bisher intensiv genutzten Agrarlandschaft.

Boden

Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades werden vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Boden minimiert.

Wasser

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund trägt zur Stützung der Grundwasserneubildungsrate bei.

Landschaft/Ortsbild

Durch die Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

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 Nutzungen am geplanten Standort verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe insbesondere im Hinblick auf die Überbauung von Fläche und den dadurch verursachten Flächenentzug. Einen weiteren Eingriff stellt die Veränderung des Landschaftsbildes dar.

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	Ackerflächen	I (oben)
Boden	anthropogen überprägt (Ackerboden)	II (unten)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unten)
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oben)
Landschaftsbild	bisherigen Ortsrandbereich; ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	I (oben)

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

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Plangebiet:

Eingriffsfläche (Gesamt)	25.718 m ²
Eingriffsfläche (Gewerbegebiet)	22.641 m ²
Eingriffsfläche (Straße, ohne bereits bestehende Straßenflächen)	3.077 m ²
25.718 m ² x Faktor 0,5 (Kategorie I) =	12.859 m ²

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Grundflächenzahl 0,8 = hoher Versiegelungsgrad) einen Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 vor. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,5 wird begründet durch die Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes sowie die Eingrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen. Somit beträgt der Kompensationsflächenbedarf 12.859 m².

Geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz im Talraum der Günz dar.

15.2.4 Planungsalternativen

Alternativen innerhalb des Plangebietes beziehen sich vor allem auf die Anordnung der Erschließungsstraße. Die vorliegende Planung hat sich im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Grundstücke und unter Kostengesichtspunkten als am günstigsten erwiesen.

15.3 Zusätzliche Angaben

15.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen ist eine Schalltechnische Begutachtung Kling Consult vom 1. März 2011.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entstammen aus einem Baugrundgutachten Kling Consult vom 21. Januar 2011.

15.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Gemeinde Kötz prüft 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gemeinde Kötz prüft auf Grundlage der einzelnen Bauanträge die Einhaltung der festgesetzten IFSP-Werte (Schallgutachten).

15.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Großkötz soll auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der geplanten Nutzung „Gewerbegebiet“ zeigt, dass die Intensität der Umweltauswirkungen gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen allgemein zunimmt. Nur beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Veränderungen in den Umweltauswirkungen.

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

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die randliche Eingrünung des Vorhabens minimiert, ein Ausgleich erfolgt durch eine externe Ausgleichsfläche.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	32.033	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	22.641	m ²	70,7 %
öffentliche Verkehrsfläche	6.176	m ²	19,3 %
private Grünfläche	3.216	m ²	10,0 %

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben

- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 10 Kreishandwerkerschaft Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Karl Bader
- 12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Wasserrecht)
- 15 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Untere Immissionsschutzbehörde)
- 16 Lechwerke AG Augsburg
- 17 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 18 Regionalverband Donau-Iller
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Vermessungsamt Günzburg
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 22 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dezernat III 5
- 23 Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe

18 Anlagen

1. Schalltechnische Beurteilung vom 1. März 2011 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ (wird nur an das Landratsamt Günzburg, Untere Immissionsschutzbehörde versandt)
2. Baugrundgutachten vom 21. Januar 2011 „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“ (wird nur an das Landratsamt Günzburg, Abt. Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt versandt)

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung Bebauungsplan vom 5. Juli 2011

Begründung vom 5. Juli 2011

20 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 5. Juli 2011



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Kötz, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister