

Gemeinde Kötz
Ortsteil Ebersbach

Begründung
zum Bebauungsplan
„An der Kohlstatt II“

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern:
78 teilweise; 80; 81 teilweise; 83 teilweise; 113 teilweise;

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Degen
Auf der Bleiche 2
89312 Günzburg
Telefon: 0 82 21-36 79-0
<http://www.ibdg.de>

Stand: 14.10.2003

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.06.2000 wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kohlstatt II“ im Ortsteil Ebersbach der Gemeinde Kötz beauftragt.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kötz-Ebersbach möchte mit dieser Erweiterung längerfristig den Bedarf nach attraktiven Bauplätzen in ihrer Gemeinde befriedigen.

3 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der Bereich des geplanten Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erhalten ist das Wohngebiet jedoch in der zur Zeit anhängigen Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung.

Daher erscheint es vertretbar, dass der Bebauungsplan als Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Aufstellung im Parallelverfahren) noch vor Genehmigung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben ist laut Liste "UVP-Pflichtige Vorhaben" (Anlage 1 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2001 Teil 1 Nr.48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001) nicht erforderlich.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1 Lage

Das Plangebiet „An der Kohlstatt II“ liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Kötz, Ortsteil Ebersbach, direkt angrenzend an die bestehende Bebauung.

Das Gebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch ein Feldweg; im Osten verläuft die Umfangsgrenze am Flurstück 84 entlang. Im Süden bildet die bestehende Wohnbebauung an der Kohlstattweg die Grenze des Baugebietes.

Die Entfernung des Baugebiets beträgt zu:

- Omnibushaltestelle ca. 250 m
- Kirche ca. 350 m

2 Größe

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt ca. 2,61 ha.

3 Beschaffenheit

Das gesamte Baugebiet fällt nach Norden hin leicht ab. Auf einer Länge von 100 m zeigt sich ein Gefälle von ca. 2,0 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von 2 %. Der Boden besteht größtenteils aus Deckenschottern (Kiessande mit hohem Lehmanteil) und kann im allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser

ist nicht oder nur sehr bedingt möglich.

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen, Schichtenwasserzuläufe sind nicht auszuschließen.

4 Geologie, Baugrund

Das Baugebiet liegt im Bereich älterer, altpleistozäner Deckenschotter mit Deckschichten aus Löß, Lößlehm und Decklehmen. Der Baugrund ist relativ einheitlich und tragfähig.

C Geplante bauliche Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dem Wert der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt. Diese geringen Werte orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes und sollen die Flächenversiegelung gering halten.

Es sollen neben freistehenden Einfamilienhäusern maximal zwei Doppelhäuser entstehen.

Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° ist festgesetzt, um dem Gesamtcharakter der Siedlung zu entsprechen.

Die Höhenlage der Gebäude wird ermittelt aus der Höhe des natürlichen Geländes in etwa der Mitte des Grundstückes/Baufensters und einem Zuschlag von ca. 0,5 m, wobei die Beziehung zur angrenzenden Straße berücksichtigt wird. Damit wird erreicht, dass der anfallende Aushub verringert wird und auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann, wodurch eine teure Abfuhr und damit verbundene Belastung der Deponien möglichst vermieden werden kann.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die ermittelte Bezugsebene und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Spielraum in der Festlegung der EFH^a hat der Architekt durch die Angabe einer Toleranz von 0,5 m über oder unter der festgelegten Bezugshöhe. Die Festlegung einer minimalen Traufhöhe bewirkt, dass die städtebaulich gewollte Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten wird und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

^a EFH= Erdgeschoßfußbodenhöhe

3 Planstatistik

Flächen.

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	(1)	1,93 ha	84%
Verkehrsflächen	(2)	0,37 ha	16%
Bruttowohnbauland	(3)=(1)+(2)	2,30 ha	100%

Bruttowohnbauland	(3)	2,30 ha	88%
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"	(4.a)	0,11 ha	4%
Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung"	(4.b)	0,15 ha	6%
Private Grünfläche "Obstbaumwiese"	(4.c)	0,05 ha	2%
Gemeinbedarfseinrichtungen	(5)	0,00 ha	0%
Bruttowohnbaufläche	(6)=(3)+(4)+(5)	2,61 ha	100%

Wohnungen + Wohnungsmenge

II - geschoßige Wohngebäude

Einzelhaus (WE)=Stck. x 1,5	23 Stck.	35 WE	88%
Doppelhaus (WE)=Stck. x 1,2	4 Stck.	5 WE	12%
Gesamtsumme	(WE)	39 WE	100%

Einwohner

Gesamtsumme Einwohner	(E)=2,3 x (WE)	90 E
------------------------------	-----------------------	-------------

Ergebnisse

Bruttowohnungsdichte	(WE) : (3)	17 WE/ha
Nettowohnungsdichte	(WE) : (1)	20 WE/ha
Bruttoeinwohnerdichte	(E) : (3)	39 E/ha
Nettoeinwohnerdichte	(E) : (1)	47 E/ha

^b E= Einwohner
^c WE= Wohneinheiten

D Planerisches Konzept und ortsplanerischen Ziele der Gemeinde

1 Bebauung

Das Baugebiet entspricht dem Gesamtcharakter des angrenzenden Gebietes.

2 Landschaft und Grünordnung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet wird den nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde hin abschließen. Die ortsplanerischen Ziele sehen auch in die nördlichen Richtung längerfristig keine weitere Entwicklung vor.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird. Dies wird im Osten erreicht durch ein möglichst breite und locker gestaltete Randeingrünung.

Im Norden wird diese erreicht durch eine offene Bauweise, Grundstücke die Längs zur Landschaft gerichtet sind, und zusammenhängende Private Grünfläche.

Der Kinderspielplatz wird zusätzlich naturnahe eingegrünt.

3 Ökologisches Konzept der Gemeinde Kötz

Die Gemeinde befürwortet ökologisch wirksame Maßnahmen beim Bau der Wohnhäuser.

Als Beispiele für ökologisch wirksame Maßnahmen seien genannt:

- a. Einbau von Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Regen- und Dachablaufwasser
- b. Anlagen die zu einem Energiebedarf führen, die deutlich unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen.
- c. Anlagen zum Wasserrecycling (Wiederverwendung von Grauwasser)
- d. Gestaltung des Gartens und der Ortsrandeingrünung nach Beratung und mit Abstimmung durch den Kreisfachberater
- e. Dach- und fassadenparallele Solar- und Photovoltaikanlagen sind ohne Flächenbegrenzung zugelassen.

4 Realisierung

Alle Flurstücke befinden sich in Gemeindeeigentum. Die Gemeinde kann deshalb (und ist auch bemüht) die Flurstücke entlang Strasse A und B innerhalb von 5 Jahren als ersten Teil zu realisieren und die äußeren Randgrundstücke innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten zu realisieren.

Dann werden ca. 90 Einwohner $=(\text{WE}) \times 2,3$

mit ca. 31 Grundschulpflichtigen Kindern $=(\text{WE}) \times 0,8$ in dem Gebiet wohnen.

Die entstehende Wohnbebauung dient im wesentlichen zur Deckung des Bedarfes von Kötzer Bürgern.

Infrastruktur ist auch für ein Einwohnerzuwachs von 36% ausreichend vorhanden bzw. geplant.

E Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1 Einleitung

Am 15.05.98 ist das Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AG-BauROG) in Kraft getreten. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen getrennt nach Bauflächen und Verkehrsflächen (getrennte Abrechnung: Bauvorhaben nach Satzung § 135 c BauGB, Erschließungsanlagen nach Erschließungsbeitragsrecht).

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Entwurf des Leitfadens „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren angewendet
Wohnen mit integriertem und externen Ausgleich.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und des geringen Versiegelungsgrades sowie der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Hecken- und Einzelgehölzanpflanzungen innerhalb des Bebauungsgebietes wurden folgende Faktoren verwendet

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktors:
Typ B = Gebiete mit niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: Ackerflächen
daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2

Die Eingriffsfläche beträgt 2,30 ha (Nettobauland + Verkehrsflächen)
x mit Faktor 0,2 = 0,46 ha Ausgleichsfläche
0,31 ha werden im Bebauungsplan durch Aufwertung ausgeglichen
0,15 ha werden vom geplanten Ökokonto abgebucht

3 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird mittels städtebaulicher Vertrag gesichert.

Der Bepflanzungsvorschlag der Spielplatzfläche ist vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen.
Eventuell entstehenden Fehlflächen werden auf dem gemeindlichen Ökokonto als Negativfläche eingebucht. Es wird angestrebt den Faktor 0,5 zu erreichen.

F Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das benötigte Bauland ist in Eigentum der Gemeinde.

Mit dem Instrument der gesetzlichen Umlegung werden die Grundstücksverhältnisse neu eingeteilt und geregelt.

G Erschließung

1 Wegenetz

Das Baugebiet erhält über den Kohlstattweg und die Limbacher Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Bruttoausbaubreite von den Erschließungsstraßen beträgt 6,55 m, wobei die Fahrbahn 5,05 m und der Gehweg 1,50 m beträgt. Die Stichstrassen haben eine Fahrbahnbreite von 5,05 m.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in Bezug auf stark befahrene Straßen oder angrenzender Gewerbegebiete sind keine notwendig.

Um den Flächenverbrauch für Straßen zu minimieren, werden in den kurzen Stichstraßen keine Wendemöglichkeiten vorgesehen. Das bedeutet allerdings, dass ein Müllfahrzeug nicht einfahren und den Hausmüll nicht direkt vor dem Haus abholen kann. Den Anwohner kann zugemutet werden, die Mülleimer über die kurze Distanz an die von einem Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen.

Aufgrund der stetig steigende Anzahl der je Wohneinheit vorhandene Kraftfahrzeuge und um die erhöhte Belastung der Erschließungsstraßen durch parkende Fahrzeugen zu mindern, wird die Stellplatzverpflichtung gestaffelt erhöht auf bis zu 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Der Gemeinde kann es aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden, die privaten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen.

2 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindeeigene Versorgungsnetz. Zusätzliche Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Das Baugebiet wurde in der Abwasserentsorgungsplanung ausreichend berücksichtigt

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an das gemeindeeigene Kanalisationsnetz. Damit alle Anwesen ohne Hebeanlage angeschlossen werden können, ist es erforderlich den Sammelkanal in der Hauptstraße und die Zuleitung zum Baugebiet „An der Kohlstatt II“ zu erneuern und tiefer zu legen. Dieser Maßnahmenbedarf ist bekannt und im gemeindlichen Haushalt eingeplant.

Aus Gründen des allgemeinen Umweltschutzes (Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Entlastung von Entwässerungskanälen und Kläranlagen) werden Niederschlagswasser über wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) im Baugebiet zurückgehalten und/oder zu einem zeitverzögerten Abfluss angehalten werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

3 Sonstige Versorgungsträger

Die Stromversorgung ist durch die LEW Augsburg gesichert.

Eine Versorgung mit Erdgas ist zurzeit von Erdgas Schwaben GmbH nicht geplant.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Hinweise: Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.

H Immission

1 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dieses jedoch zumutbar.

2 Kinderspielplatz

Am Nordwestlich Rand des Planungsraumes wird eine Grünfläche entstehen. Diese wird eine Spielplatznutzung zugeführt. Auf Grund der Randlage, werden die Lärmemissionen die durch den Spielbetrieb hervorgerufen werden, minimiert (Der Anlage wird zusätzlich naturnahe eingegrünt). Es werden trotz diese Maßnahmen unvermeidlich Lärmimmissionen auftreten und müssen somit auch geduldet werden

I Übersichtliche ermittelte Kosten

			Einheitspreis [EUR]	Gesamtpreis [EUR]
1. Straßenbau				
Straßenfläche	2.500	qm	62,00 €	155.000,00 €
Stichstraßen	580	qm	62,00 €	35.960,00 €
Gehweg	640	qm	41,00 €	26.240,00 €
2. Kanalisation				
Mischwasser	650	lfm	307,00 €	199.550,00 €
Grundstücksanschlüsse	27	Stk	770,00 €	20.790,00 €
3. Wasserversorgung				
Versorgungsleitungen	550	lfm	105,00 €	57.750,00 €
Grundstücksanschlüsse	27	Stk	565,00 €	15.255,00 €
4. Straßenbeleuchtung				
Laternen	12	Stk	2.300,00 €	27.600,00 €
5. Bepflanzung				
Baumpflanzungen	30	Stk	300,00 €	9.000,00 €
Grünflächenansaat	1	psch	2.500,00 €	2.500,00 €
6. Kinderspielplatz				
Geräte	1	psch	2.500,00 €	2.500,00 €
Netto-Summe				552.145,00 €
zuzügl. 16 % MwSt				88.343,20 €
Brutto-Summe				640.488,20 €
Gerundet				650.000,00 €

J Weitere Erläuterungen

1 Altlasten / Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologische Fundstellen bekannt. Ergeben sich aufgrund der Anhörung der Träger öffentlicher Belange Bereiche, in denen Altlasten und historische Fundstellen zu erwarten sind, so werden diese Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, § 20 Denkmalschutzgesetz).

GEMEINDE KÖTZ-EBERSBACH B-PLAN "AN DER KOHLSTATT II"
GRÜNORDNUNGSPLAN BESTAND M 1:1000



GEMEINDE KÖTZ-EBERSBACH B-PLAN "AN DER KOHLSTATT II"
GRÜNORDNUNGSPLAN MAßNAHMEN M 1:1000



Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern

Grundflächenzahl kleiner 0,30

pro Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Allgemeines Wohngebiet

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen

Anpflanzen von Hecken und Einzelbäume

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

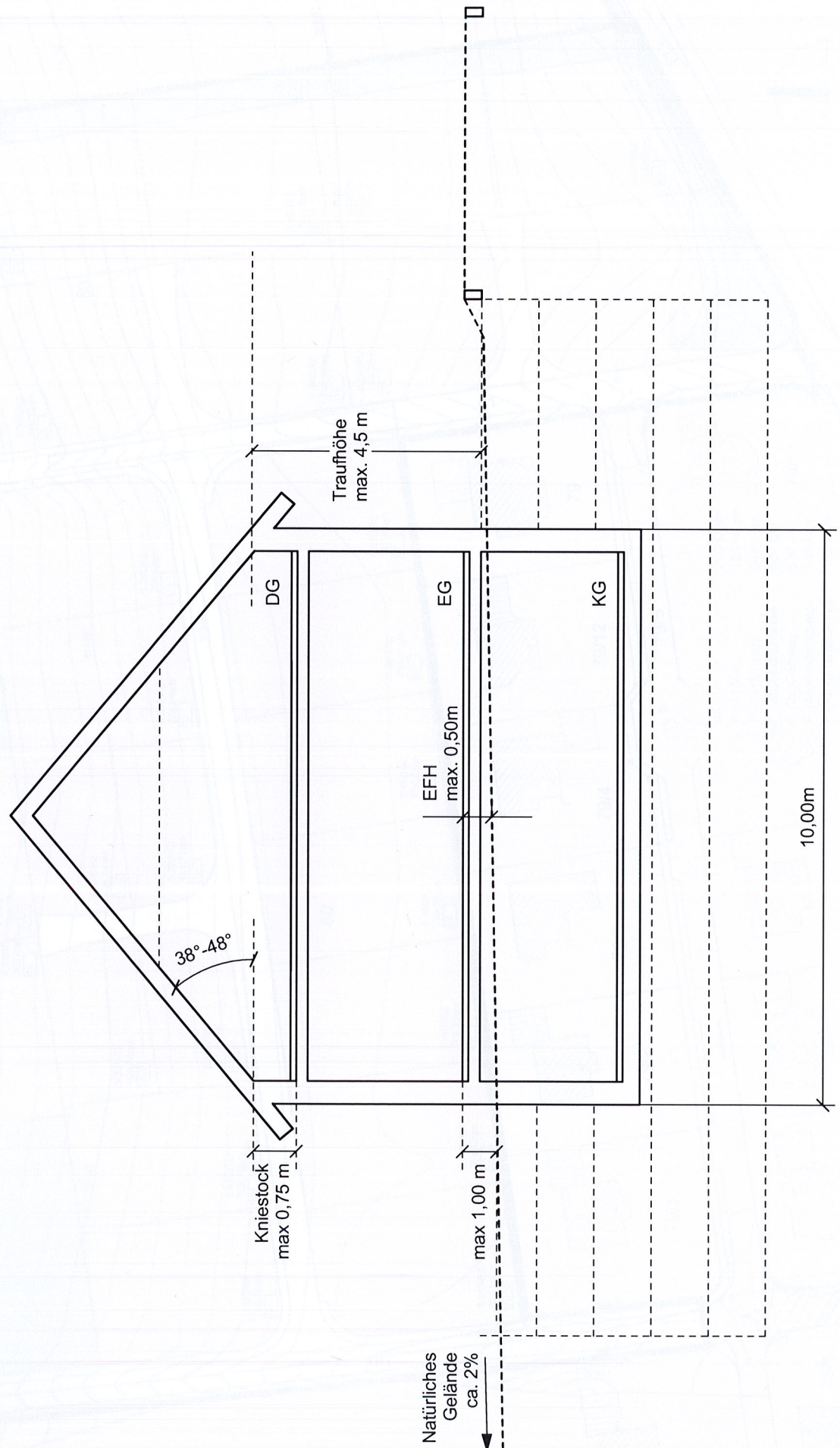
Das Regelverfahren wird berücksichtigt
Wohnen mit integriertem und externen Ausgleich.

79/1 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktors:

Typ B = Gebiete mit niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: Ackerflächen
Kompensationsfaktor = 0,2

Die Eingriffsfläche beträgt 2,30 ha (Nettobauland + Verkehrsflächen)
x mit Faktor 0,2 = 0,46 ha Ausgleichsfläche
0,31 ha werden im Bebauungsplan durch Aufwertung ausgeglichen
0,15 ha werden vom geplanten Ökokoonto abgebucht
79/2

GEMEINDE KÖTZ-EBERSBACH B-PLAN "AN DER KOHLSTATT II"
SYSTEMSCHNITT: EINZELHAUS II-GESCHOSSIG, M 1:100

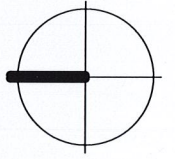


GEMEINDE KÖTZ-EBERSBACH B-PLAN "AN DER KOHLSTATT II" PLANSTATISTIK M 1:1000



45	26063 qm
F-(1)WA	19314 qm
F-(2a)Strasse	2465 qm
F-(2b)Stichstrasse	580 qm
F-(2c)Gehweg	638 qm
F-(4a)Kinderspiepl.	1049 qm
F-(4b)Ortsrandeingr.	1520 qm
F-(4c)Obstwiese	497 qm

GEMEINDE KÖTZ-EBERSBACH B-PLAN "AN DER KOHLSTATT II" KOSTEN M 1:1000



Laengen	216 2079 lfm.
L-10 cm Randstein	682 lfm.
L-15 cm Randstein	866 lfm.
L-Kanal	531 lfm.
Stück	25 Wohngebäude
Flaechen	10 6252 qm
F-(2a)Strasse	2465 qm
F-(2b)Stichstrasse	580 qm
F-(2c)Gehweg	638 qm
F-(4a)Kinderspielpl.	1049 qm
F-(4b)Ortsrandeigr.	1520 qm