

GEMEINDE KÖTZ, VG KÖTZ

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Kötzt für das Gebiet

Brühl und Günzteile

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg  
Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Die Gemeinde Kötzt liegt ca. 5 km südlich der Großen Kreisstadt Günzburg und zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Günzburg - Leipheim. Kötzt ist Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft Kötzt.

Die Kötzt und die Günz durchfließen das Gemeindegebiet von Süden nach Norden. Die durchschnittliche Höhenlage des Ortes beträgt ca. 470 m über NN. Über die Kreisstraßen GZ 4 und GZ 5 sowie die Bundesstraße 16 besteht Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Deutsche Bundesbahn unterhält einen Haltepunkt in Kleinkötzt an der Bahnlinie Günzburg - Mindelheim.

Kötzt zählte am 30. Juni 1981 3 081 Einwohner. Die Ortsstruktur wandelt von der Landwirtschaft zur Industrialisierung. Zudem übernimmt Kötzt teilweise Wohnfunktionen des Mittelzentrums Günzburg - Leipheim.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kötzt besitzt einen mit Bescheid vom 26. April 1978 Nr. 420-4-492/78 von der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungsplan. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgesehene Bürgerbeteiligung hat am 14. September 1981 stattgefunden. Mehrere Entwürfe zum Baugebiet wurden diskutiert. Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat teilweise, soweit sie vertretbar waren, berücksichtigt worden.

...

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die dezentral angeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde sind an den jetzigen Standorten auf längere Sicht nicht erweiterungsfähig. Daher fanden bereits im Flächennutzungsplanstadium umfangreiche Standortuntersuchungen statt, die zu einer zentralen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen an dieser Stelle führten. Die grundsätzlichen Erwägungen, die zu diesem Standort führten, sind im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ausführlich dargestellt und sollen hier nicht wiederholt werden.

Da für die Schule in Kötz keine geeigneten Sportstätten zur Verfügung stehen und mittlerweile Bedarf an einer größeren Versammlungsstätte besteht, entschloß sich der Gemeinderat, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrzweckhalle zu schaffen. Gleichzeitig sollte die städtebauliche Zuordnung der anderen längerfristig vorgesehenen Bauten geklärt werden.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Anordnung der Baukörper ist durch mehrere Beschränkungen auf diesem Gelände problematisch. Zwei überörtliche Hochspannungsleitungen sowie ein überörtlicher Abwasserkanal begrenzen die möglichen Bauflächen. Die bereits 1977 im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigten Tennisplätze stellten zudem einen organisatorischen Zwangspunkt dar.

Um die angrenzende Wohnbebauung durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr so wenig wie möglich zu stören, wurde eine zentrale Erschließungsstraße außerhalb der Ortslage geplant. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung über den Feldweg Fl.-Nr. 2365 stieß auf erheblichen Widerstand bei den Nachbarn. Daher wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt eine Erschließungslösung gefunden, die die immissionsschutzrechtlichen Belange und die nachbarlichen Interessen berücksichtigt.

Die zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigten Bauvorhaben, Schule, Rathaus, Bauhof etc., können alle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2361 errichtet werden. Da die Bauabsichten aber noch nicht hinreichend konkretisiert sind, wurde bewußt von einer exakten Festlegung der Bauflächen abgesehen und die gesamte Grundstücksfläche als Gemeinbedarfsfläche für die o. a. Vorhaben dargestellt.

5. Gestalterische Festsetzungen

Um eine gestalterische Angliederung der Neubauten an das bestehende Ortsbild zu erreichen, wurde festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig sind. Um jedoch diese Dächer nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wurde für die zu erwartenden relativ großen Bauten nur eine flache Mindestdachneigung festgesetzt.

Um die Neubauten in das Ortsbild zu integrieren, wurde weiterhin festgesetzt, daß die Außenwände mit heimischen Materialien zu gestalten sind, ebenso die Dächer. Daher sind Metall oder in Form und Farbe ähnlichem Material oder Kunststoffe für Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung nicht erwünscht.

## 6. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

### 6.1 Lage

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Großkötz im Günztal. Es verbindet hier die beiden Ortsteile Groß- und Kleinkötz. Es grenzt im Norden und Westen an vorhandene Bebauung an.

### 6.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 7,04 ha. Er beinhaltet die Flur-Nrn. 2361, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2370/2, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2382, 2383, 2384, 2385, 2397 und 3145/2 bzw. Teilflächen davon.

### 6.3 Beschaffenheit

Das Gelände ist nahezu eben. Als Baugrund wird nach einer normalmächtigen Humusschicht sandiger Kies vermutet. Innerhalb des Gebietes steht das Grundwasser hoch an, so daß für unterkellerte Bauten entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Da das Gebiet bei Katastrophenhochwasser nicht mit Sicherheit hochwasserfrei ist, wird empfohlen, die Gebäude über das gewachsene Gelände anzuheben.

## 7. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Fläche für den Gemeinbedarf	2,34 ha	=	33,2 %
Öffentliche Grünfläche			
-Sportflächen-	2,62 ha	=	37,2 %
sonstige Grünflächen	0,6 ha	=	8,5 %
allgemeines Wohngebiet	0,20 ha	=	2,8 %
Verkehrsfläche Kreisstraße	0,52 ha	=	7,4 %
Verkehrsfläche Erschließung	0,76 ha	=	10,8 %
	<u>7,04 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>

## 8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 33 % als Fläche für den Gemeinbedarf und zu 37 % als öffentliche Grünfläche -Sportanlagen- festgesetzt. Das einzelne an der Einmündung des ehemaligen Feldweges bereits mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück wurde der tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO wurden hier nicht zugelassen, da kein Bedürfnis danach besteht. Durch den Fortfall des Feldweges entsteht hier zudem ein weiterer Bauplatz für ein Wohnhaus.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschößflächenzahl wird für das Gebiet nicht voll ausgeschöpft. Durch die auf 0,3 verringerte Grundflächenzahl soll eine verdichtete Bebauung der Grundstücke verhindert werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ferner am Bedarf der Gemeinbedarfs-einrichtungen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Gemeinderat hat bereits beschlossen, in diesem Gebiet eine Umlegung durchzuführen.

11. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die an einem bereits vorhandenen Anschluß in die Kreisstraße GZ 5 einmündet. Diese Haupterschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 8,0 m, beidseitig einen 2,0 m breiten Grünstreifen mit Parkbuchten und beidseitige 2,0 m breite Gehwege. Im Einmündungsbereich wird die Erschließungsstraße mit Abbiegespuren nach rechts und links ausgeführt. Nach ca. 60 m Länge endet diese Erschließungsstraße in einem Wendeplatz von 25 m Durchmesser. Straßenbreite und Wendeplatzdurchmesser sind so gewählt worden, daß sie den zu erwartenden Verkehr auch größerer Fahrzeuge bewältigen können.

Die Anschlüsse der Feldwege Fl.-Nrn. 2365 und 2397 werden aufgelassen, die Feldwege werden eingezogen. Der Weg Fl.-Nr. 2397 wird so verlegt, daß er in die neue Erschließungsstraße einmündet. Der Weg Fl.-Nr. 2365 wird als Fußweg beibehalten, damit für die fußläufige Erschließung keine Umwege entstehen.

Vom Wendeplatz an der Mehrzweckhalle wird die Straße nach Westen so weitergeführt, daß die späteren Gemeinbedarfs-einrichtungen auch von dieser Straße her erschlossen werden können.

12. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich betragen:

Grunderwerb für Straßen	4 900 m <sup>2</sup>	à	15,-- DM	=	73 500,-- DM
Straßenfläche einschl.					
Gehwege und Straßen-					
entwässerung u. Begleit-					
grün	8 600 m <sup>2</sup>	à	100,-- DM	=	760 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	10 Lampen	à	2 800,-- DM	=	28 000,-- DM
					<u>861 500,-- DM</u>
					=====

Da die Erschließungsmaßnahmen nur der Erschließung von Gemeinbedarfsflächen dienen, trägt die Gemeinde den Erschließungsaufwand zu 100 %.

### 13. Ver- und Entsorgung

#### 13.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Kötz bezieht für den Ortsteil Großkötz das Wasser aus dem Netz des Wasserversorgungszweckverbandes "Rauher-Berg-Gruppe". Das Gebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen daraus versorgt werden.

#### 13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

#### 13.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Kötz ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Unteres Günztal". Die Zentralkläranlage ist seit mehreren Jahren in Betrieb.

Die örtlichen und überörtlichen Hauptsammler für die Abwasserkanalisation durchqueren das Baugebiet. Die Gebäude können ohne weiteres an diese Leitungen angeschlossen werden.

#### 13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg sichergestellt. Für die Versorgung des Gebietes ist eine Trafostation notwendig.

### 14. Schutzmaßnahmen

#### 14.1 Die auf das Baugebiet einwirkenden Lärmquellen sind so gering, daß Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Da jedoch von den geplanten Einrichtungen mit Lärmemissionen zu rechnen ist, wurden die baulichen Anlagen so weit wie möglich von der bestehenden Wohnbebauung abgerückt und durch dazwischengelagerte Pufferzonen eine Belästigung weitgehend ausgeschlossen. Zudem wurden die Wohngebäude durch eine Bepflanzung abgeschirmt. Eine Wallschüttung ist, soweit unter der Hochspannungsleitung möglich, ebenfalls vorgesehen.

#### 14.2 Natur- und Landschaftsschutz

Die bestehenden bachbegleitenden Gehölze entlang der Kötz wurden im Bebauungsplan als zu erhaltende Grünbestände festgesetzt. Ebenso wurde die entlang des Neubaus der Kreisstraße GZ 5 befindliche Allee als Bestand festgesetzt.

...

Um diese Grünbestände zu ergänzen, wurden im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Fachreferenten für Naturschutz Ergänzungspflanzungen festgesetzt.

#### 14.3 Hochwasserschutz

Bei Zusammentreffen größerer Hochwässer von Kötz und Günz im Mündungsbereich der Kötz ist zu erwarten, daß sehr hohe Grundwasserstände erreicht werden und örtlich Ausuferungen auftreten können. Überschwemmungsgrenzen im Bebauungsplangebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Das tiefergelegene Gelände wird aufgefüllt und die Mehrzweckhalle aus dem hochwassergefährdeten Bereich herausgehoben. Dabei wird davon ausgegangen, daß die jetzige Höhe der Tennisplätze einer Hochwasserlage von HQ 100 entsprechen. Die genaue Höhenlage der Gebäude wird im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt festgesetzt.

Entlang der Kötz wird ein befahrbarer Uferschutzstreifen mit ca. 4 m Breite von Bebauung und anderen, der Flußunterhaltung hinderlichen Maßnahmen, freigehalten. Die Bepflanzung des Ufers wird im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt so vorgenommen, daß wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden. Ebenfalls wird das Wasserwirtschaftsamt zur Absteckung der in Gewässernähe durchzuführenden Baumaßnahmen herangezogen.

Aufgestellt:  
Günzburg, 30. September 1981  
Landratsamt Günzburg  
Kreisplanungsstelle  
I.A.

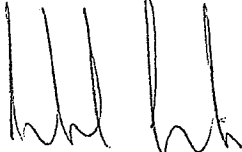
Abgeändert nach der 1. Beteiligung  
der TÖB 20.04.1982

Abgeändert nach der öffentlichen  
Auslegung gemäß Gemeinderatsbe-  
schluß vom 20. Juli 1982

B. Günther

Günther  
Architekt

Kötz,  
Gemeinde Kötz



1. Bürgermeister