

**KLING
CONSULT**



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„GEWERBEGEBIET IM
BEREICH KOBERSIEDLUNG“**

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 9143 45

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Die Firma AL-KO betreibt bereits langjährig einen Standort im Bereich der Kobersiedlung in Großkötz. Die bestehenden Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden. Um den Bau des neuen Technologiezentrums der Firma AL-KO am bestehenden Standort im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kobersiedlung“ realisieren zu können, soll im maßgeblichen Bereich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ aufgestellt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 20. November 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gleichzeitig nimmt die Gemeinde Kötz die Bebauungsplanaufstellung zum Anlass, weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an aktuelle Planungsabsichten anzupassen.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 20. November 2012 beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 30. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 10. Dezember 2012 bis 11. Januar 2013 im Rathaus Kötz öffentlich aus.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. Dezember 2012 bis 11. Januar 2013 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 5. Februar 2013 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz stellt im Bereich des Plangebietes bereits im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen dar. Südlich der Straße „Zum Hungerberg“ liegt eine Mischgebietsfläche. Eine eventuell erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Berichtigung.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Gemeinde Kötz verfügt seit dem 8. Februar 1985 über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kobersiedlung“. Dieser Bebauungsplan setzt für den westlichen Ortsrand von Großkötz großflächig Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet, z. T. mit Emissionsbeschränkung, festgesetzt ist. Südlich der Erschließungsstraße „Zum Hungerberg“ ist für das Plangebiet die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz enthalten.

Das Maß der im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen baulichen Nutzung beträgt zwei Vollgeschosse bzw. in einem kleinen Teilbereich vier Vollgeschosse. Im östlichen Teil beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,6, im westlichen Teil beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6. Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze so abgegrenzt, dass entlang des Kötzbaches im Norden und nach Westen zur freien Landschaft hin Freiräume enthalten bleiben.

An das Planungsgebiet angrenzend setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Westen eine Grünfläche und im Osten und Süden Mischgebiete fest. An die Fläche des Spielplatzes grenzt im Süden allgemeines Wohngebiet an, im Westen liegt ein öffentlicher Parkplatz mit Gemeinschaftsstellplätzen.

2.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ ist weitgehend bebaut. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 650 (Gem. Großkötz) befindet sich ein Standort der Firma AL-KO mit Forschung, Entwicklung und Verwaltung. Das westlich der Werkstraße Süd (Tannenweg) gelegene Grundstück Flur-Nr. 750 wird teilweise als Firmenparkplatz genutzt.

Die Gebäudeplanung der Firma AL-KO für das neue Technologiezentrum sieht Gebäudehöhen bis 19 m sowie in Teilbereichen eine viergeschossige Bauweise vor. Dieses Maß der baulichen Nutzung geht über das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus.

Vorgesehen ist deshalb, den Bebauungsplan im maßgeblichen Bereich zu ändern. Städtebauliches Ziel ist, die Entwicklung und den Standorterhalt des bestehenden Betriebes zu ermöglichen und zu sichern. Hierzu wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst.

Weitere Änderungen betreffen die Festsetzung der bestehenden Straße „Werkstraße Süd“ (Tannenweg) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Festsetzung der bisher als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Fl.-Nr. 640/1) als öffentlicher Parkplatz (Gemeinschaftsstellplätze).

3 Planungsalternativen

Nachdem mit dem Bebauungsplan der Neubau eines Gewerbetriebes am bereits langjährigen bestehenden Firmenstandort ermöglicht werden soll, bestehen im Bereich des Gewerbegebietes keine Standortalternativen. Planungsalternativen bestehen nur hinsichtlich der Bauausführung des geplanten Technologiezentrums und der Stellplätze im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Planung ist so angelegt, dass mit dem Neubau auf lange



Zeit die Entwicklungsvorstellungen der Firma AL-KO innerhalb der Grenzen des bestehenden Gewerbegebietes realisiert werden können.

4 Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Großkötz, westlich der Ichenhauser Straße. Es hat eine Größe von 27.099 m².

5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist eben. Unmittelbar außerhalb des Plangebietes steigt das Gelände nach Süden und Westen deutlich an. Die Straße „Zum Hungerberg“ liegt im östlichen Teil des Plangebietes bereits ca. 4 m über dem Referenzpunkt im Bereich Brücke über dem Kötzbach.

5.2 Bestand innerhalb

Der Teil des AL-KO-Geländes östlich der Werkstraße Süd ist nahezu vollflächig versiegelt und großflächig bebaut. Der Bestand umfasst gewerbliche Hallen und Verwaltungsgebäude. Westlich der Werkstraße Süd sind auf dem AL-KO-Gelände Firmenstellplätze vorhanden. Die Werkstraße Süd trennt die beiden AL-KO-Teilflächen in Nord-Süd-Richtung.

Das Grundstück Flur-Nr. 640/1 südlich der Erschließungsstraße „Zum Hungerberg“ ist als innenörtliche Baulücke als Grünland genutzt. Diese Fläche weist keinerlei Baum- oder Gehölzbestand auf.

5.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von bestehenden Erschließungsstraßen und zum Teil mehrgeschossiger Wohnbebauung (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) umgeben. Die Wohnbebauung liegt aufgrund des ansteigenden Geländes deutlich höher als die Hoffläche im Bereich des Gewerbegebietes.

Im Westen geht das Plangebiet in den Außenbereich über.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Zum Hungerberg“ und die Werkstraße Süd (Tannenweg).

Nördlich des Plangebietes fließt der Kötzbach, an den nördlich landwirtschaftliche Flächen anschließen. An das Grundstück Fl.-Nr. 640/1 südlich der Straße „Zum Hungerberg“ grenzt im Westen eine als Grünland genutzte Baulücke an, im Osten und Süden Wohnbebauung.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Mit den Planungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplanes werden bestehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

- Um die Gewerbegrundstücke bestmöglich ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen verändert. Im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 650 wird die Baugrenze weitestgehend unverändert übernommen, jedoch an bereits vorhandenen Gebäudeneubestand angepasst. Im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 750 wird die Baugrenze bis auf 5,0 m zur Grundstücksgrenze nach Süden und Westen erweitert. Zum Kötzbach bleibt ein Abstand der Baugrenze von 10 m unverändert erhalten.
- Um einen Fußgängersteg über die künftig öffentliche Straße „Werkstraße Süd“ zu ermöglichen, wird begrenzt auf das 1. Obergeschoss eine Baugrenze über die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 650 wird die Grundflächenzahl auf 0,9 erhöht. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der möglichen Vollgeschosse auf 2,4 erhöht.
- Um keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung hervorzurufen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 19,0 m beschränkt. In Verbindung mit der max. zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen in einem Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 650 und zwei Vollgeschossen im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 750 wird damit der Bauungsmaßstab der Umgebung eingehalten. Dies gilt auch deshalb, weil das Gelände im Bereich des Gewerbegebietes deutlich tiefer liegt als die unmittelbar südlich gelegenen Wohnnutzungen.
- Grünordnerische Festsetzungen werden an die aktuelle Gebäudeplanung angepasst.
- Auf dem Grundstück Flur-Nr. 640/1 wird ein öffentlicher Parkplatz als Gemeinbedarfsläche festgesetzt, nachdem kein Erfordernis für die Anlage eines ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes besteht.
- Die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen nördlich der Straße „Zum Hungerberg“ entfällt, nachdem diese Stellplätze nie umgesetzt wurden und an dieser Stelle auch nicht benötigt werden.

Die Abstandsflächen für den östlichen Teil des Plangebietes liegen teilweise nicht auf dem gewerblichen Grundstück. Unter Berücksichtigung der angrenzenden öffentlichen Straßen werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung jedoch eingehalten.

Die Grundflächenzahl für den östlichen Teil des Gewerbegebietes übersteigt mit 0,9 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO um 0,1.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diesen Bereich bisher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der vorhandene und baurechtlich genehmigte Gebäudebestand in diesem Bereich löst im Zusammenhang mit der nahezu vollflächig versiegelten Betriebs- und Hoffläche tatsächlich jedoch eine Grundflächenzahl von 0,93 aus.

Die Gebäudeplanung für das neue Technologiezentrum sieht einen Rückbau der Versiegelung im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 650 vor. Mit der Entsiegelung von bisher versiegelten Hofflächen ist es nach dem bisherigen Stand der Gebäudeplanung möglich, eine Grundflächenzahl von ca. 0,88 auszulösen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 anstatt bisher 0,8 wird somit trotz der baurechtlichen Erhöhung um 0,1 faktisch eine Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber dem aktuellen Zustand erreicht. Zudem hätte eine Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 zu Folge, dass das vorhandene Gewerbegrundstück in seiner Abgrenzung erweitert werden muss und damit die vorgesehene gewerbliche Bebauung weiter in den Außenbereich gerückt wäre. Im Hinblick auf die Bestandserhaltung des bereits langjährig bestehenden Gewerbebetrie-



bes, den Ersatz bereits langjährig bestehender Bebauung durch einen Neubau am vorge- nutzten Standort und den mit dieser Vorgehensweise einhergehenden sparsamen Um- gang mit Grund und Boden wird eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,9 als städtebaulich vertretbar angesehen.

Für den westlichen Teil des Gewerbegebietes kann die bereits festgesetzte Grundflä- chenzahl unverändert beibehalten werden. Die hier vorgesehene, zweigeschossige Kalt- halle für das Unterstellen von Versuchsfahrzeugen und PKW der Beschäftigten sowie die ebenerdigen Stellplätze halten die Grundflächenzahl von 0,6 ein.

7 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flä- chen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleu- nigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei vorliegendem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt un- ter 20.000 m².

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche ausschließ- lich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Bei der Bestimmung der überbaubaren Flächen sind Erschließungsflächen und Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) nicht mitzurechnen.

Im Einzelfall können sich Widersprüche zwischen der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche und der durch Baufenster tatsächlich festgesetzten Größe der Grundfläche ergeben. In einem solchen Fall ist auf die tatsächlich rechtlich fest- gesetzte Grundfläche abzustellen.

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ durch Baugrenzen und Baulinien tatsächlich festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². In- sofern ist § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einschlägig, was bedeutet, dass die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig ist.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die ei- ner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehenden angrenzen- den Straßen. Die Werkstraße Süd (Tannenweg) in der bestehenden Form wird künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine im Zusammenhang mit dem rechts- kräftigen Bebauungsplan angedachte Verlegung dieser Nord-Süd-Straßenverbindung auf die Westseite des AL-KO Firmengeländes wird nicht realisiert, nachdem die Brücke über



den Kötzbach auf Höhe des Tannenweges erst vor kurzem erneuert und damit ertüchtigt worden ist. Zudem hätte die Verlegung dieser Straßenverbindung einen zusätzlichen Flächenverbrauch nördlich des Kötzbaches ausgelöst. Um die verkehrssichere Überquerung der Werkstraße Süd für die Beschäftigten dauerhaft zu gewährleisten, ist auf Höhe des ersten Obergeschosses eine Fußgängerbrücke zwischen den beiden Teilflächen des Gewerbegebietes vorgesehen. Damit ist der gefahrlose Übergang zwischen Parkplatz im Westen und Technologiezentrum im Osten sichergestellt.

Um eine direkte Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Straße „Zum Hungerberg“ zu unterbinden, ist der Südrand des Gewerbegebietes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die neue öffentliche Parkplatzfläche ist die Zufahrt von Norden her über die Straße „Zum Hungerberg“ oder von Süden vorgesehen. Damit besteht die Möglichkeit, die Zufahrt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zu wählen. Die steile Böschung am nördlichen Rand des Grundstücks erschwert eine Zufahrt von Norden her.

9 Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kobersiedlung“ aus dem Jahr 1985 enthält für den Westteil des Gewerbegebietes Festsetzungen der zulässigen Schallimmissionen 60 dB(A) von tags und 45 dB(A) nachts. Der östliche Teil des Gewerbegebietes ist aus schalltechnischer Sicht nicht beschränkt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden bzw. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Hierzu wurde von der Firma Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH eine „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Kobersiedlung der Gemeinde Kötz“ (Auftragsnummer: LA 12-145-G02) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob an den zum Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzungen südlich der Erschließungsstraße „Zum Hungerberg“, Wohnnutzungen nördlich des Kötzbaches) auch bei Berücksichtigung des neuen Technologiezentrums der Firma AL-KO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhanden sind. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die bestehende Vorbelastungssituation berücksichtigt. Es besteht eine Vorbelastung durch Parkplätze der AL-KO Kober AG. Diese wurde bei der Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen mit berücksichtigt. Dabei wurde von den Angaben der AL-KO Kober AG ausgegangen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden für die Gewerbegebiete im Plangebiet Geräusch-Emissionskontingente nach der DIN 45691 festgesetzt, die gewährleisten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld des Plangebietes verursacht werden.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flä-



chen bzw. Baulandreserven hinwirken. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

11 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kobersiedlung“ bereits Baurecht nach § 30 BauGB existiert, führt die Überplanung des vorhandenen Baurechts im Bereich des Gewerbegebietes zu keiner naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht. Eine Intensivierung der baulichen Nutzung findet im Vergleich zum baurechtlich genehmigten Bestand nicht statt.

Grünordnerische Aspekte werden aus dem Bebauungsplan „Kobersiedlung“ aus dem Jahr 1985 übernommen und entsprechend der vorliegenden Bauplanung angepasst. Dadurch kann insbesondere eine Eingrünung entlang der Gewässerachse des Kötzbaches erreicht werden. Bei Pflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Auf standortfremde Nadelhölzer soll verzichtet werden.

Für den Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 640/1, das bisher als öffentliche Grünfläche Spielplatz festgesetzt war, führt die Überplanung als öffentlicher Parkplatz dagegen zu einer Intensivierung der Nutzung, die ausgleichspflichtig ist.

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 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 640/1 kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt, Innerortsbereich	II (unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nährstoffen, grundwasserbeeinflusst	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Bereich im Umfeld Gewerbegebiet, keine Eingrünung	I (unterer Wert)

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

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Gesamtfläche Grundstück Flur-Nr. 640/1	961 m ²
Eingriffsfläche	961 m ²

Der Bayerische Leitfaden sieht bei einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem angenommenen hohen Versiegelungsgrad einen Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 vor.

Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen wie der wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze und der Durchgrünung wird im vorliegenden Fall ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Somit beträgt der Kompensationsflächenbedarf 288 m² (961 m² x 0,3).

Der Kompensationsflächenbedarf in der Größenordnung von 288 m² wird der Ausgleichsfläche Grundstück Fl.-Nrn. 2386, 2387 und 2401, jeweils Gemarkung Großkötz, zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche in einer Gesamtgröße von 13.431 m² dient der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz“. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Bebauungsplan liegt bei 12.859 m², folglich stehen auf der Ausgleichsfläche noch 572 m² für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

12 Ver- und Entsorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert und können im bestehenden Umfang weitergenutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Trasse der Werkstraße Süd als Sparten Gasleitung, Wasserleitung und zwei 20 kV Kabel vorhanden sind. Der Schutzbereich der 20 kV Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Entlang des Kötzbaches verläuft innerhalb des Gewerbegebietes ein Sammelkanal des Abwasserverbandes.

Zur Unterstützung der Niederschlagswasserversickerung sind die Stellplatzflächen auf den gewerblichen Grundstücken soweit möglich durch die Verwendung geeigneter Flächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Ob künftig eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den gewerblichen Grundstücken möglich ist, wird im Rahmen der weiteren Bauplanung geklärt.

13 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet 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.

14 Umweltprüfung

Unter Bezug auf § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Beschleunigtes Verfahren) von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem



Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	27.099	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	24.816	m ²	91,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.321	m ²	4,9 %
Gemeinschaftsstellplätze	961	m ²	3,5 %

16 Bodenordnung

Boden ordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband
- 4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 5 erdgas schwaben gmbh
- 6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 7 Kreisbrandrat Landkreist Günzburg, Robert Spiller
- 8 Kreishandwerkerschaft Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Karl Bader
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)* 1-fach Papier, 1-fach PDF
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 13 Vermessungsamt Günzburg
- 14 Wasserwirtschaftamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 15 Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 5. Februar 2013

Begründung vom 5. Februar 2013

19 Anlage

Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Kobersiedlung der Gemeinde Kötz vom 12. November 2012, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH
(nur an die mit * gekennzeichneten TÖB)

20 **Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 5. Februar 2013

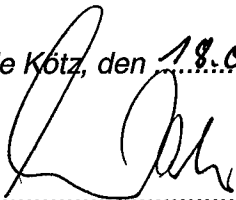

Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter:



Dipl.-Geogr. Wolpert

Gemeinde Kötz, den 18.02.2013



.....
Unterschrift Erster Bürgermeister

