KC KLING CONSULT

Projekt-Nr. 3572-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Renzhofer Gelände - 1. Änderung“, Ortsteil Großkötz

Gemeinde Kötz

Begründung

i. d. F. vom 15.03.2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21.06.2022

Tragwerksplanung | Architektur | Baugrund | Vermessung | Raumordnung
Bauleitung | Sachverständigenwesen | Generalplanung | Tiefbau | SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Aufstellungsverfahren**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
1.3	1. Entwurf	3
1.4	2. Entwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	4
2	**Erforderlichkeit der Planaufstellung**	**4**
3	**Planerische Ausgangssituation**	**4**
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehender Bebauungsplan	5
4	**Lage/Räumlicher Geltungsbereich**	**5**
5	**Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**	**6**
6	**Inhalt der Bebauungsplanänderung**	**6**
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Städtebauliche Gestaltung	6
6.3	Hinweis	7
7	**Immissionsschutz**	**7**
7.1	Verkehrslärm	7
7.2	Gewerbelärm	7
7.3	Gerüche / Staub	8
8	**Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**	**8**
9	**Bestandteile des Bebauungsplanes**	**8**
10	**Verfasser**	**9**

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 14.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Renzhofer Gelände", Ortsteil Großkötz beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, daher wird der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

1.3 1. Entwurf

In der Sitzung vom 14.09.2021 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Kötz dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 beteiligt.

1.4 2. Entwurf

In Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg wurden zeichnerische Ergänzungen in der Planzeichnung hinzugefügt sowie Ausführungen zum Verfahren und zum Immissionsschutz in der Begründung ergänzt, was als wesentliche planerische Änderungen die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich macht.

In der Sitzung vom 14.09.2021 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Kötz dem 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 22.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung zum 2. Entwurf in der Fassung vom 15.03.2022 wurde als reduzierte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis 16.05.2022 durchgeführt.

1.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.06.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der seit dem 30. Juli 2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Renzhofer Gelände" setzt als interne Ausgleichsflächen innerhalb seines Geltungsbereichs eine Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. fest. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Pferdepensionshaltung wurden Teilbereiche dieser Ausgleichsflächen für die Sondergebietsnutzung herangezogen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt. Diese Flächen entsprechen dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (1.850 m²). Die entsprechenden Flächen stehen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich daher nicht mehr zur Verfügung. Zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird neu die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nrn. 572 (Teilbereich) der Gemarkung Großkötz festgesetzt. Das Grundstück Flur-Nrn. 572 umfasst 6.145 m², der als Ausgleichsfläche festgesetzte Teilbereich insgesamt 2.300 m². Diese Fläche weist durch ihre Lage eine besondere Eignung für die Anlage einer Obstbaumwiese auf. Neben dem innerhalb der Ausgleichsfläche zu erhaltendem Baumbestand ist die Pflanzung von Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 1.900 m² festgesetzt Der erforderliche Ausgleich kann damit hergestellt werden. Die bestehenden internen Ausgleichsflächen werden zugunsten des Sondergebiets reduziert. Die planerische Gesamtkonzeption des bestehenden Bebauungsplans bleibt dabei erhalten.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kötz besitzt einen seit dem 1. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände", welche im

Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Diese Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend der angrenzenden Nutzung als Sondergebiet Pferdepensionshaltung festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die zukünftige Nutzung des Areals als Pferdepension und damit als freiraumprägende Nutzung am südlichen Ortsrand von Großkötz sichergestellt. Dabei ändert sich der bisherige Geltungsbereich im Plangebiet des bisherigen Bebauungsplans nicht, zudem bleibt der Pferdebestand gleich, Änderungen hinsichtlich Geruchemissionen und Gewerbelärm ergeben sich effektiv keine (siehe Kap. 7). Der Bereich entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets ist neu als Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung von Baugebieten festgesetzt. Die bebaubare Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in SO2 umfasst lediglich ca. 475 m². Die im bestehenden Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen und die städtebauliche Entwicklung bleibt im Sinne des bisherigen Bebauungsplans geordnet und wird langfristig gesichert.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung angepasst.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 572, Gemarkung Großkötz sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung bereits umgesetzt.

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände", rechtskräftig seit 30. Juli 2010 vor. Dieser dient der Nutzung als Pferdepensionshaltung. Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 0,5 ha Gewerbegebiet, ca. 1,4 ha sonstiges Sondergebiet, 0,4 ha private Grünfläche sowie 43 m² Fläche für Versorgungsanlagen fest. Der qualifizierte Bebauungsplan trifft unter anderem differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Die Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände" sind:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, Maßstab 1:1.000 vom 30. Juli 2010
- Begründung vom 30. Juli 2010
- Umweltbericht vom 30. Juli 2010

4 Lage/Räumlicher Geltungsbereich

Der Ursprungsbebauungsplan „Renzhofer Gelände" befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Großkötz der Gemeinde Kötz. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Renzhofer Gelände – 1. Änderung" umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sowie das Grundstück Flur-Nr. 572, Gemarkung Großkötz. Insgesamt beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 1.850 m².

Innerhalb des Überschneidungsbereichs der Bebauungsplanänderung mit der Ursprungsbebauungsplan gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unverändert weiter, ausgenommen der durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der

vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzten, geänderten oder gestrichenen Festsetzungen (vgl. Planzeichnung / textliche Festsetzungen). Der vorliegende Bebauungsplan „Renzhofer Gelände – 1. Änderung" gilt nur im Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Renzhofer Gelände".

5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Gegenüber dem in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände" beschriebenen Bestand haben sich folgende Änderungen ergeben: Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich weitestgehend gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen in den Grünflächen wurden nicht umgesetzt, die Grünflächen sind teilweise durch Einrichtungen der Pferdehaltung bebaut. Der Bestand außerhalb des Plangebietes weist keine maßgeblichen Veränderungen auf.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung neu dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordneten Fläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 572 (Teilfläche im Südosten) ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) und wird bisher im Sommer als Pferdekoppel genutzt. Diese Fläche schließt direkt an eine nördliche, vorwiegend mit Laubbäumen bestandene Mischwaldfläche an. Im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen, im Osten befindet sich die Kreisstraße GZ4.

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände - 1. Änderung" setzt als Art der baulichen Nutzung für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche der bisher als Grünland und Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung fest (1.850 m²). Die bestehenden Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden somit auf die bisher als Grünflächen festgesetzten Bereiche ausgedehnt. Der übrige Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unberührt und die bisherigen Festsetzungen außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs bleiben bestehen.

6.2 Städtebauliche Gestaltung

Mit der Zuordnung des Sondergebiets SO 2 innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs werden die jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur städtebaulichen Gestaltung des Ursprungsbebauungsplans übernommen. Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Plangebietes bleibt weiterhin erhalten. Die Gemeinde Kötz überwacht die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Monitorings. Durch die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen bleibt die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise und Gestaltung im Wesentlichen erhalten, während der Nutzung als Pferdepensionshaltung mehr Spielraum für die Ausnutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes eingeräumt wird. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände" unverändert.

Die neu als externe Ausgleichsfläche festgesetzte Teilfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 572, Gemarkung Großkötz wird als Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland gestaltet.

6.3 Hinweis

Geänderte und ergänzte Festsetzungen und Darstellungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Aus der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen gegenüber den Anforderungen und der Beurteilung des ursprünglichen Bebauungsplans.

7.2 Gewerbelärm

Aufgrund der Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Großkötz zum Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie aufgrund von im Plangebiet selbst vorhandenen schützenswerten Nutzungen wurden zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit der einzelnen Baugebiete untereinander bzw. gegenüber dem schützenswerten Umfeld sowohl für das Gewerbegebiet als auch für die sonstigen Sondergebiete Geräuschkontingente ermittelt und im Bebauungsplan als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 12. Februar 2010 ist Bestandteil der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Zum Schutz angrenzender bestehender bzw. planungsrechtlich zulässiger schützenswerter Nutzungen wurden die Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete bzw. des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² Baugebietsfläche tags und nachts festgelegt.

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung haben sich die IFSP-Bezugsflächen der Sondergebietsflächen „SO1“ bzw. „SO2“ um 429 m² bzw. 1.385 m² vergrößert. Dadurch erhöht sich geringfügig deren Schallleistungspegel um aufgerundet 0,5 dB(A) bzw. 0,6 dB(A). Trotz Unterstellung einer gleich hohen Zunahme von Schallleistungspegel und Beurteilungspegel wird an den für die gegenständliche Bebauungsplanänderung relevanten Immissionsorten nach wie vor der jeweilige Orientierungswert unterschritten. Die Erhöhung der Beurteilungspegel liegt selbst unter v. g. konservativen Ansatz bei marginalen 0,1 bis maximal 0,3 dB(A). Eine Verträglichkeit der festgesetzten Geräuschkontingente (hier IFSP) mit der schützenswerten Nutzung im Umfeld ist gewährleistet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im sonstigen Sondergebiet SO2 nach wie vor nicht zulässig.

7.3 Gerüche / Staub

In der Begründung zum ursprünglichen, satzungsbeschlossenen Bebauungsplan "Renzhofer Gelände" wurde festgestellt, dass für die Pferdepensionshaltung auf dem die gegenständliche Bebauungsplanänderung betreffenden südlichen Grundstück Fl.-Nr. 404 bei einem angestrebten Pferdebesatz von 25 bis 30 Tieren (entspricht 25 – 30 GV) die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu Wohngebieten auch ohne Einzelfallprüfung eingehalten sind.

Da ein intensiverer Pferdebesatz gegenüber der genehmigten Pferdepensionshaltung nicht vorgesehen ist, ergibt sich keine Veränderung an der Bewertung der geringfügig erweiterten Fläche SO2.

Aus den genannten Gründen führt somit die bestehende bzw. genehmigte Pferdepensionshaltung auch zukünftig nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen in den umgebenden Wohngebieten. Gleiches gilt für Belästigungen durch Staubemissionen, die bei entsprechendem Oberflächenbelag der Koppeln vollständig vermieden werden können.

8 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Abwasserverband „Unteres Günztal"
2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
4 Bayerischer Bauernverband Günzburg
5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
7 Kreishandwerkerschaft Günzburg
8 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Wolfgang Ott
9 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
10 Lechwerke AG, Betriebsbüro Günzburg
11 schwaben netz gmbh, Günzburg
12 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
13 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
14 Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe

9 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 15.03.2022

Begründung vom 15.03.2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21.06.2022

10 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 15.03.2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21.06.2022

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · STADTPLANER BY AK 40 505

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Kötz, den 11.07.2022

S. Erdle

Unterschrift Erste Bürgermeisterin