



Projekt-Nr. 1050-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Wohngebiet Ulmer Straße/ Emmenthaler Weg“

Gemeinde Kötz

## Begründung



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsalternativen	6
2.2	Lage	6
<b>3</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung	6
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.1.2	Regionalplan	7
3.2	Bauleitplanung	8
3.2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
<b>4</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
4.1	Bestand innerhalb	8
4.2	Bestand außerhalb	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
9.1	Straßenverkehrslärm	12
9.2	Allgemeine landwirtschaftliche Immissionen	13

<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Bodendenkmalschutz/Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>18</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>19</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>21</b>
<b>20</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>21</b>
<b>21</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>
<b>22</b>	<b>Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>23</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
<b>24</b>	<b>Verfasser</b>	<b>23</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 3. November 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, 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 in § 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 vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 16. Juli 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Dezember 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 3. Dezember 2019 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 13. Dezember 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. Dezember 2019 bis 31. Januar 2020 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Dezember 2019 bis 31. Januar 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 2. Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 14. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 24. Juli 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. August 2020 bis 3. September 2020 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. August 2020 bis 3. September 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## **1.5 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 6. Oktober 2020 den Bebauungsplan „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ in der Fassung vom 14. Juli 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Kötz ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Wesentliches kommunales Ziel ist jedoch der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält.

In den vergangenen fünf Jahren (2013-2018) ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Kötz um lediglich rd. 0,5 % von 3.219 Einwohnern auf 3.234 Einwohner gestiegen (Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik), was u. a. auf ein unzureichendes Angebot an Wohnbauflächen für Bauwillige und insbesondere junge Familien zurückzuführen ist. Der Bedarf an einer Baulandausweisung spiegelt sich auch in den zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken wider, denen sich die Gemeinde gegenüberzieht. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushalten und größeren Wohnflächen der Bedarf an neuen Bauflächen steigt.

Die Gemeinde Kötz sieht daher vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung des Bedarfs und Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Mit der Planaufstellung soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Damit ist eine zeitnahe Realisierung gewährleistet. Zwar sind in der Gemeinde Kötz im Innenbereich Baulücken festzustellen, die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbare Zeit nicht gegeben ist.

Die Gemeinde Kötz hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich im Westen des Ortsteils Großkötz entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung

von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden.

Seitens der Gemeinde werden bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände oder unbebaute Grundstücke innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt zu den Eigentümern ermöglicht. Die Gemeinde Kötz orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotenzial unerheblich. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Kötz in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

## **2.1 Planungsalternativen**

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Durch die Lage der Erschließungsstraße und den Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Ulmer Weg“ im Osten ist die Lage der Wohngebietserweiterung vorgegeben. Insofern bestehen keine Planungsalternativen. Eine zusätzliche Erschließung von Osten wie ursprünglich im Bebauungsplan „Am Ulmer Weg“ vorgesehen wurde verworfen, um das bestehende Wohngebiet nicht mit zusätzlichem Durchgangs- bzw. Ziel- und Quellverkehr zu belasten. Daher wurde der Geltungsbereich auf die Flur-Nrn. 1056/47 und 1056/48 erweitert, um die Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Sukzessionsfläche anzupassen und nunmehr ein Wohngebiet festzusetzen.

## **2.2 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ befindet sich im Westen des Ortsteils Großkötz mit Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Nördlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße GZ 5 (Ulmer Straße), südlich der Emmenthaler Weg, über den das Plangebiet erschlossen wird. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

## **3 Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung**

### **3.1 Vorgaben der Raumordnung**

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm**

Die Gemeinde Kötz liegt im Westen des Landkreises Günzburg im südlichen Anschluss an das Stadtgebiet von Günzburg und ist gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. März 2018 eine Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen angewendet werden.

#### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Kötz handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Kötz stehen Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, allerdings ist die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht gegeben. Es besteht keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“ befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Planungsumsetzung möglich ist.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

#### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### **3.1.2 Regionalplan**

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

## **3.2 Bauleitplanung**

### **3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kötz sind für das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Großkötz Wohnbauflächen sowie Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen/Entwicklung von Kleinstrukturen und Ackerrandstreifen im Norden dargestellt. Der zudem dargestellte erforderliche Lärmschutz wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Im Plangebiet gibt es auf den Flurstücken Nrn. 1056/47 und 1056/48 eine Teilfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Ulmer Weg“, rechtskräftig seit 19. Januar 1996 liegt. In diesem Bereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ulmer Weg“ vollständig aufgehoben und ersetzt.

Darüber hinaus besteht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes der Bebauungsplan „Am Schneckenhofer Weg, Großkötz“, rechtskräftig seit 23. September 2011, der von der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch nicht betroffen ist.

Beide o. g. Bebauungspläne setzen für das jeweilige Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

## **4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **4.1 Bestand innerhalb**

Das rd. 1,9 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1059, 1060 sowie 1056/47 und 1056/48, Gemarkung Großkötz. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Gelände liegt auf einer Höhe von rd. 480 m ü. NHN und ist weitestgehend eben. Im Süden der Flur-Nr. 1060, Gemarkung Großkötz befindet sich ein Fahrsilo, das zurückgebaut wird.

### **4.2 Bestand außerhalb**

Östlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, an welches das Wohngebiet der gegenständlichen Bauleitplanung anschließt und an dem sich die Festsetzungen orientieren. Im Norden wird das Plangebiet von der Ulmer Straße (Kreisstraße GZ 5) begrenzt, im Süden vom Emmenthaler Weg. Westlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle, an die angrenzende Bebauung sowie die Lage am Ortsrand angepasste Bautwicklung vor. Die Bebauung soll sich gestalterisch an die Umgebung anpassen. Gleichzeitig soll den Bauherren ein gewisses Maß an gestalterischer Freiheit ermöglicht werden.



Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Emmenthaler Weg von Süden. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine Einzelhausbebauung in der Bauzeile westlich der Erschließungsstraße und im Norden (WA 1) sowie eine Einzel- und Doppelhausbebauung in der Bauzeile östlich der Erschließungsstraße (WA 2) mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern in WA 2 ermöglicht eine geringfügig dichtere Bebauung in diesem Bereich, der nicht unmittelbar am künftigen Ortsrand liegt. Gleichzeitig gilt hier eine maximal zulässige Gesamtgebäuelänge von 20,0 m, die einen zu starken Kontrast zur übrigen, lockeren Bebauung im Baugebiet verhindern soll (vgl. Kap. 6.2). Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Als Dachform sind für sämtliche Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Flach- und Pultdach zulässig. Für die jeweiligen Dachformen gelten spezifische zulässige Dachneigungen sowie maximale Gebäudehöhen. Durch die Festsetzungen zu Dachneigungen, maximaler Geschoszahl sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt. Mit dem Ziel einer harmonischen Dachlandschaft sind Dachgauben nur als maximal 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig, wobei die Summe ihrer Breite zwei Drittel der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten darf und der höchste Punkt der Gauben (Oberkante Dachhaut) mindestens 1,0 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen muss. Da bei der bestehenden Bebauung keine einheitliche Ausrichtung der Dachfirste vorhanden ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls keine Firstrichtung festgesetzt. Zur wirtschaftlichen Nutzung von Sonnenenergie wird in Hinblick auf die zulässige Installation von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen in der Dachfläche eine Ausrichtung des Firstes in Ost-West-Richtung empfohlen.

Ein flexibles Baufenster mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze erlaubt eine gewisse Freiheit bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken des Baugebiets. Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätzen sowie Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine flexible Gestaltung und Positionierung dieser baulichen Anlagen zu ermöglichen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zudem müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten, um ausreichende Aufstellflächen für Pkw zu gewährleisten. Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte aufgrund eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebotes. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermindert werden.

Im Hinblick auf eine harmonische Geländegestaltung wird festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße nicht um mehr als 0,2 m über- oder unterschreiten darf. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe des Fahrbahnrandes (Bordsteinoberkante) der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite). Außerdem wird bestimmt, dass die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angeglichen werden darf. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist jedoch übergangslos herzustellen. Um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche lediglich senkrechte Holzstaketten-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune bis 1,20 m Höhe (außerhalb des anbaufreien Streifens an Kreisstraße GZ 5) und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets am Ortsrand wird eine

private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Durch die o. g. Festsetzungen wird insgesamt gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügen und ein harmonischer Übergang zum bestehenden angrenzenden Wohngebiet einerseits und zur freien Landschaft andererseits entsteht.

## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ebenso wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da sich die Ortsrandlage des Allgemeinen Wohngebietes nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen eignet. Diese sieht die Gemeinde Kötz im zentralen Ortskern bzw. anderer Stelle.

Entsprechend der Anwendung des § 13b BauGB für das vorliegende Bauleitplanverfahren werden außerdem die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind im Einzelnen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Durch den Ausschluss der o. g. Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wird eine Bebauung entsprechend der Intension der Gemeinde Kötz und im Sinne des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes sichergestellt und potenzielle Störungen und Nutzungskonflikte vermieden. Die östlich und südlich angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung bestimmt, wodurch das Plangebiet vorgeprägt ist.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan grenzt zwei Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung ab. Im Bereich WA 1, der die Bauzeile westlich der Erschließungsstraße sowie im Norden entlang der Kreisstraße GZ 5 umfasst, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Im Bereich WA 2, der die Bauzeile östlich der Erschließungsstraße und im Anschluss an das bestehende Wohngebiet umfasst, gilt eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Damit werden die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten. Durch die Festsetzungen der GRZ und GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse sowie die

Beschränkung der Gebäudehöhe wird einerseits eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet, andererseits hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine Flächenversiegelung über das übliche Maß hinaus ausgeschlossen.

## **7 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird vom Emmenthaler Weg im Süden aus über eine 7,0 m breite Stichstraße erschlossen, sodass die Möglichkeit besteht, sie mit einem Gehweg von mind. 1,5 m Breite zu versehen. Zusätzlich wird im Nordwesten am Ende der Stichstraße eine 6,0 m breite öffentlichen Verkehrsfläche für eine mögliche künftige Erweiterung des Wohngebiets nach Westen wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, berücksichtigt. Bis zur Umsetzung endet die Stichstraße in einem Wendehammer, der für das Wenden von Pkw und Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Künftig kann die Stichstraße nach Westen verlängert werden. Es besteht dann die Möglichkeit zum Rückbau der Wendeanlage.

Der anbaufreie Streifen entlang der Kreisstraße GZ 5 ist im Bebauungsplan nachrichtlich in einer Breite von 15,0 m eingetragen. Entlang der GZ 5 dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – Vorbehaltsfläche für künftigen Fuß- und Radweg dazu, die Option für die Anlage eines Fuß- und Radwegs für die Zukunft offen zu halten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kötz bzw. des Zweckverbands Wasserversorgung Rauher Berg-Gruppe angeschlossen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Abwasser wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbands „Unteres Günztal“ in Kötz zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugebietes versickert. Es erfolgt keine Einleitung in den öffentlichen Kanal.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die schwaben netz gmbH nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung optional.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur und Kabelanschlüssen sind die entsprechenden Versorgungsdienstleister rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Kreisstraße GZ 5, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verläuft, wurde ein Schallgutachten zum Verkehrslärm erstellt.

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 1050-405-KCK) vom 28. Oktober 2019 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb eines nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu wurden von der Gemeinde verschiedene Lösungsmöglichkeiten gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird grundsätzlich zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden. Generell sind für den Fall einer heranrückenden Bebauung an einen bestehenden Verkehrsweg bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu deren Einhaltung außerhalb an Gebäuden bzw. zur Wahrung einzuhaltender Innenpegel schützenswerter Nutzungen der Hierarchie folgend aktive Lärmschutzmaßnahmen vor passiven Lärmschutzmaßnahmen anzustreben.

Sind z. B. aus der städtebaulichen Situation, Höhenbegrenzung des Lärmschutzes (aus statischen oder landschaftsästhetischen Gründen) oder Ineffektivität des Lärmschutzes aufgrund unvollständigen Schutzes aller Geschosse bzw. Unverhältnismäßigkeit der Kosten zum Nutzen der Lärmschutzeinrichtung aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, dann sind anstelle von bzw. in Ergänzung zu aktiven Lärmschutzeinrichtungen durch passive Maßnahmen entsprechende Innenpegel zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Realisierung eines Bebauungsplanes, bei dem schützenswerte Nutzungen unmittelbar an die Ulmer Straße heranrücken, wobei eine Realisierung von Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg aufgrund eines geplanten kombinierten Rad- und Gehweges zwischen Straße und Baugebiet entsprechend eingeschränkt ist. Es ist anzumerken, dass aktive Abschirmeinrichtungen für zu weit von der Lärmschutzeinrichtung entfernte Gebäude keine effektive Abschirmwirkung haben. Vorliegend kommt hinzu, dass aufgrund der Kürze einer potenziellen Abschirmeinrichtung mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe über eine westliche und östliche Flanke mit niedrigeren Höhen Schallimmissionen seitlich auf das Plangebiet einwirken, sodass lediglich ein Baugrundstück effektiv geschützt werden könnte.

Aufgrund der eingeschränkten räumlichen Verhältnisse, der Kosten-/Nutzen-Relation sowie der mangelnden Integration in das Orts-/Landschaftsbild wird daher eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der Ulmer Straße analog zum realisierten Wohngebiet im

östlichen Anschluss an das Plangebiet seitens der Gemeinde Kötz nicht in die Planung integriert. Deshalb erfolgt vorliegend ausschließlich eine Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 mit entsprechend vorzusehenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Ulmer Straße abgewandten Fassaden (Südfassaden) festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei nahezu stagnierender Verkehrsmenge (DTV) die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Lkw-Anteile im Jahr 2015 insbesondere im Nachtzeitraum deutlich höher liegen als bei der Straßenverkehrszählung 2010. Hintergrund hierfür könnte eine Baumaßnahme/Umleitung in der Umgebung gewesen sein. Es ist davon auszugehen, dass der Schwerverkehrsanteil nachts tatsächlich wesentlich geringer und somit der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend niedriger sein dürfte.

## **9.2 Allgemeine landwirtschaftliche Immissionen**

Da das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, können Lärm-, Geruchs-, und Staubbelästigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft auftreten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse, die über das im ländlichen Raum übliche Maß hinausgehen, sind jedoch nicht zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

## **10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gebiet der Gemeinde Kötz nachzukommen, die Nachfrageanforderungen und Bedarf von Bauwilligen entsprechen, sollen jedoch auch neue Bauflächen ausgewiesen werden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale für

Wohnbauflächen können seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Kötz bzw. dem Ortsteil Großkötz befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 1,9 ha bisher als Ackerland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung (inkl. Erschließung) zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Anbindung erfolgt durch Nutzung bestehender Erschließungseinrichtung und geringfügigen Ausbau. Zusätzlich werden die Bodenversiegelungen durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen) auf das notwendige Maß begrenzt. Die Gemeinde Kötz entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass der Bebauungsplan zeitnah realisiert werden kann.

Die Gemeinde Kötz gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem u. a. bestehende Erschließungsansätze genutzt werden, Verkehrsflächenabmessungen reduziert werden und der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie weitere Festsetzungen im Bebauungsplan gering gehalten wird.

## **11 Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser**

In Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung wurde zur Erkundung der Untergrundverhältnisse ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Kling Consult, 26. September 2019). Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gemäß Baugrundgutachten stehen im Plangebiet unterhalb einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage bis zu einer Tiefe von 2,3 m und mehr natürliche Deckschichten an. Die Deckschichten sind stark kompressibel und weisen eine meist geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Darüber hinaus sind die Deckschichten sehr frost- und wasserempfindlich (aufweichgefährdet). Nach DIN 18130 sind sie als sehr schwach durchlässig einzustufen und daher nicht zur Versickerung geeignet.

Unterhalb der Deckschichten wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung quartäre Kiese aufgeschlossen. Stellenweise wurden Übergangshorizonte zu den Deckschichten mit verwitterten Kiesen beobachtet, die einen relativ hohen Schlämmkorngehalt aufweisen. Diese Bereiche sind mäßig kompressibel und weisen eine mittlere Scherfestigkeit auf. Sie sind gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen bedingt geeignet. Sie sind sehr frostempfindlich und tlw. auch wasserempfindlich (aufweichgefährdet) sowie nach DIN 18130 schwach durchlässig bis durchlässig.

Die tiefer gelagerten, lediglich gering verwitterten Kiese weisen einen geringen Schlämmkorngehalt auf. Diese Bereiche sind gering kompressibel und weisen eine hohe bis sehr hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind gut tragfähig und zur Aufnahme von Lasten gut geeignet. Sie sind lokal auch als sehr frostempfindlich einzustufen, überwiegend jedoch lediglich

gering bis mittel. Die schlämmkornarmen Kiese weisen eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit auf.

Die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrundgutachten nicht aufgeschlossen. Die Oberkante wird in einer Tiefe von ca. 6 m vermutet. Die Tertiärböden sind erfahrungsgemäß wechselnd schluffig-tonig-sandig ausgebildet, gut tragfähig und haben auf die geplanten Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen.

Während die Deckschichten sowie der Übergangshorizont der quartären Kiese zur Versickerung von Niederschlagswasser generell ungeeignet sind, weisen die tiefer gelagerten, gering verwitterten und schlämmkornarme Kiese eine geeignete Durchlässigkeit auf.

Um möglichst wenig in den Wasserhaushalt einzugreifen, das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs und insbesondere die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen, Hochwassergefahren zu mindern und einen Rückstau im öffentlichen Kanal zu verhindern, soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal. Die Niederschlagswasserversickerung wird im Bebauungsplan entsprechend verbindlich festgesetzt. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Baugrunduntersuchung sowie die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (z. B. Gräben) bedürfen im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach Art. 18 BayWG dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“, des BayStMLU beachtet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kann das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden. Die Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen kann über Sickerschächte als Bestandteil des Grundstücksanschlusses erfolgen, die durch die Gemeinde Kötz eingebaut werden. Die Zuständigkeiten bzgl. Herstellung, Verbesserung, Erneuerung, Änderung, Unterhalt, Stilllegung sowie Beseitigung ist in § 8 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Kötz geregelt. In den Kaufverträgen können Regeln und Pflichten zur Entwässerung (Anschlusspflicht) bestimmt werden.

Bei der fachtechnischen Aufnahme der Untersuchungsstellen im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel angetroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weitere Einzelheiten zur Versickerungsfähigkeit sowie zur Gebäudegründung, zum Aufbau des Straßenkörpers sowie zum Kanalbau sind dem Baugrundgutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen.

## 12 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen in der Dachfläche zu. Es wird empfohlen, zukünftige Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, um aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW Effizienzhauses 70 zu erreichen.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EE-WärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO<sub>2</sub>-Verringerung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

## 13 Grünordnung/Naturschutz

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist in die vorliegende Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) integriert. Dabei ist Aufgabe des GOF, die natürlichen Gegebenheiten des Plangebiets sowie seines direkten Umfelds zu erfassen, besondere Werte und Funktionen des Standortes für Naturhaushalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholung auf Basis der Schutzgüter zu dokumentieren und die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu ermitteln und durch geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zu benennen (§ 1a BauGB).

Charakteristische Hauptstruktur der naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln und Schotterplatten. Das Plangebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, rd. 1 km westlich der Günz und rd. 400 m nördlich der Kötz, einem Gewässer III. Ordnung und linken Zufluss der Günz.

Das Plangebiet ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus, enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind unter Ziele und Maßnahmen keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens sind



- die Einwirkung von Lärmimmissionen aufgrund des durch das Vorhaben generierten Verkehrs während und nach der Umsetzung,
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume vor, während und nach der Umsetzung
- Flächenversiegelung durch Überbauung
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung

Als grünordnerische Maßnahme zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur Gewährleistung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Wohngebiets werden im Bebauungsplan Standorte zum Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen festgesetzt. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laub-/Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sollen nach Möglichkeit straßenbegleitend angepflanzt werden, eine Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig. Es sind Arten der Artenauswahl 1 und 2 zu pflanzen:

<b>Artenauswahl 1</b>	
Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte Sorten)	
Pflanzqualität: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, StU 10-12 cm	
Apfelbäume	Birnenbäume
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danziger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammtter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Korbiniansapfel	Schweizer Wasserbirne
Gravensteiner	Gelbmöstler
Rheinischer Winterambour	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner aus Boskoop	
Mirabelle, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

<b>Artenauswahl 2</b>	
Arten für das Anpflanzen standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen	
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyrastra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra

Im Norden und Westen wird außerdem eine private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung festgesetzt, um das Baugebiet einzugrünen und gegenüber der Kreisstraße GZ 5 im Norden und den landwirtschaftlichen Flächen im Westen abzugrenzen, wo das Baugebiet bis zu einer möglichen Erweiterung den Ortsrand bildet. Dazu wird die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt standortheimischer Sträucher der Artenauswahl 3 festgesetzt. Die Pflanzdichte wird mit mindestens einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

<b>Artenauswahl 3</b>	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bei. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern bleibt ein offener Siedlungscharakter erhalten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand, wird eine naturnahe Gartengestaltung der Hausgärten und die Bepflanzung und regelmäßige Pflege freiwachsender, standortheimischer Sträucher im Randbereich empfohlen. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Zur Anpflanzung wird neben der Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen der Artenauswahl 1, 2 und 3 die Anpflanzung standortheimischer Sträucher der folgenden Artenauswahl „Empfehlung für Hausgärten“ empfohlen:

<b>Artenauswahl „Empfehlung für Hausgärten“</b>	
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren)	

## 14 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## 15 Spezieller Artenschutz

Grundsätzlich wird auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die damit zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft werden aber zunehmend auch intensiv bewirtschaftete Äcker als (Ausweich-) Lebensraum genutzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch angrenzende Wege, Straßen und Gebäude. Im Regelfall wird von Bodenbrütern ein Abstand zu Gebäuden und Straßen von ca. 50 m sowie zu Fahrspuren und zum Feldrand von ca. 25 m eingehalten. Zudem sollten sich keine Ansitzwarten für Greifvögel (z. B. Strommasten, Bäume) in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet daher als unwahrscheinlich anzunehmen. Da ein Vorkommen aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird folgende Vermeidungsmaßnahme durchgeführt.

- **V:** Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende abgewartet werden.

Durch die Maßnahme kann die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch die vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz finden vermieden werden.

Als Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz sind zur Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere Maßnahmen der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) umzusetzen. Bei der Gestaltung von Glasfronten sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-Kollision zu treffen.

Darüber hinaus lässt die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **16 Brandschutz**

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landeamtes 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 Katastrophenschutzes zu ermitteln.

## **17 Bodendenkmalschutz/Altlasten**

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen nicht nachgewiesen.

## 18 Umweltbericht

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 eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

## 19 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kötz.

## 20 Planungsstatistik

Gesamtfläche	18.903	m <sup>2</sup>	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	16.575	m <sup>2</sup>	87,7 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.937	m <sup>2</sup>	10,2 %
davon öffentliche Grünfläche	391	m <sup>2</sup>	2,1 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ)	5.654	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche (GFZ)	11.308	m <sup>2</sup>	

## 21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 11 Kreishandwerkerschaft Bereich Neu-Ulm/Günzburg
- 12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 13 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 14 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 15 Lechwerke AG Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 21 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Abt. PMN, Nürnberg
- 22 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 23 Zweckverband Wasserversorgung Rauher Berg-Gruppe, Pfaffenhofen a. d. Roth

## 22 Anlagen

- 1) Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“, Gemeinde Kötz, Kling Consult, Stand: 26. September 2019
- 2) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“, Gemeinde Kötz, Kling Consult, Stand: 28. Oktober 2019

## 23 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan in der Fassung vom 14. Juli 2020  
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 6. Oktober 2020

Begründung in der Fassung vom 14. Juli 2020  
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 6. Oktober 2020

**24 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbsch/Ulm, 14. Juli 2020  
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 6. Oktober 2020



Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiter:

Mayer (M. Sc.)

Kötz, den 07. OKT. 2020

Unterschrift Erste Bürgermeisterin