



Projekt-Nr. 10473-05

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

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

## 4. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in den Ortsteilen Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach

Gemeinde Kötz



### Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 11. Oktober 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2	Regionalplan Region Donau-Iller	8
2.2.1	Aktuell gültiger Regionalplan	8
<b>3</b>	<b>Lage</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>10</b>
4.1	Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Großkötz	10
4.1.1	Änderungsbereich „gemischte Baufläche entlang Werkstraße/Bachwiesenweg“	10
4.1.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1.2	Verkehrerschließung	11
4.1.1.3	Natur und Landschaft	11
4.1.1.4	Denkmalschutz	11
4.1.1.5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	11
4.1.1.6	Ver- und Entsorgung/Brandschutz	12
4.1.1.7	Immissionsschutz	12
4.1.2	Änderungsbereich „Wohnbaufläche östlich Lerchenweg“	13
4.1.2.1	Art der Baulichen Nutzung	13
4.1.2.2	Verkehrerschließung	13
4.1.2.3	Natur und Landschaft	13
4.1.2.4	Denkmalschutz	13
4.1.2.5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	14
4.1.2.6	Ver- und Entsorgung	14
4.1.2.7	Immissionsschutz	14
4.2	Änderungen/Aktualisierungen gemäß Bestandssituation ohne Bauleitplanung/städtebauliche Satzungen im Ortsteil Großkötz	15
	Änderungsbereich „Ortsteil Großkötz – Wohnbaufläche Ost nördlich der Frühlingsstraße“	15
4.3	Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Großkötz	15
4.3.1	Änderungsbereich „Biogasanlage Großkötz“ (nachrichtliche Übernahme)	15
4.3.2	Änderungsbereich „Bauhof Kötz“ (nachrichtliche Übernahme)	15
4.3.3	Änderungsbereich „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ (Berichtigung)	15
4.3.4	Änderungsbereich „Wohnbaufläche Kobersiedlung“	16
4.3.4.1	Verkehrerschließung	16
4.3.4.2	Natur und Landschaft	16
4.3.4.3	Denkmalschutz	16
4.3.4.4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	16
4.3.4.5	Ver- und Entsorgung/Brandschutz	17
4.3.4.6	Immissionsschutz	17
4.3.5	Änderungsbereich „Wohnbaufläche West „Am Weiherl“	17
4.3.6	Änderungsbereich „Wohnbaufläche Ost „Am Weiherl“	17
4.3.6.1	Verkehrerschließung	18
4.3.6.2	Natur und Landschaft	18
4.3.6.3	Denkmalschutz	18
4.3.6.4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	18

4.3.6.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	19
4.3.6.6 Immissionsschutz	19
4.3.7 Änderungsbereich „Renzhofer Gelände“	19
4.3.7.1 Verkehrserschließung	20
4.3.7.2 Natur und Landschaft	20
4.3.7.3 Denkmalschutz	20
4.3.7.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	20
4.3.7.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	20
4.3.7.6 Immissionsschutz	21
4.4 Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Kleinkötz	22
4.4.1 Änderungsbereich „südöstlicher Bereich der Siedlung „An der Muna“	22
4.4.1.1 Verkehrserschließung	22
4.4.1.2 Natur und Landschaft	22
4.4.1.3 Denkmalschutz	22
4.4.1.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	23
4.4.1.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	23
4.4.1.6 Immissionsschutz	23
4.4.2 Änderungsbereich „Wohnbaufläche nördlich Limbacher Straße“	23
4.4.2.1 Verkehrserschließung	24
4.4.2.2 Natur und Landschaft	24
4.4.2.3 Denkmalschutz	24
4.4.2.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	24
4.4.2.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	25
4.4.2.6 Immissionsschutz	25
4.5 Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Kleinkötz	25
4.5.1 Änderungsbereich „Umgehungsstraße B 16“ (nachrichtliche Übernahme)	25
4.5.2 Änderungsbereich „Verlegung GZ 5“ (nachrichtliche Übernahme)	26
4.5.3 Änderungsbereich „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“ (nachrichtliche Übernahme)	26
4.5.4 Änderungsbereich „Alte Schule“	26
4.5.5 Änderungsbereich „Am Hochholz“	26
4.5.5.1 Verkehrserschließung	27
4.5.5.2 Natur und Landschaft	27
4.5.5.3 Denkmalschutz	27
4.5.5.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	27
4.5.5.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	28
4.5.5.6 Immissionsschutz	28
4.5.6 Änderungsbereich „An der Schießmauer“	28
4.5.7 Änderungsbereich „Am östlichen Ortsrand“ (Berichtigung)	28
4.5.8 Änderungsbereich „PV-Anlage“ (nachrichtliche Übernahme)	29
4.5.9 Änderungsbereich „Herausnahme Wasserschutzgebiete“ (nachrichtliche Übernahme)	29
4.6 Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Ebersbach	29
4.6.1 Änderungsbereich „Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand“	29
4.6.1.1 Verkehrserschließung	29
4.6.1.2 Natur und Landschaft	30
4.6.1.3 Denkmalschutz	30
4.6.1.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	30
4.6.1.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz	30
4.6.1.6 Immissionsschutz	31
4.7 Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Ebersbach	31

4.7.1	Änderungsbereich „Einbeziehungssatzung Bereich Fl.-Nr. 37“	31
4.7.1.1	Verkehrerschließung	31
4.7.1.2	Natur und Landschaft	31
4.7.1.3	Denkmalschutz	32
4.7.1.4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	32
4.7.1.5	Ver- und Entsorgung/Brandschutz	32
4.7.1.6	Immissionsschutz	33
4.7.2	Änderungsbereich „Einbeziehungssatzung Zum Brühl“	33
4.7.2.1	Verkehrerschließung	33
4.7.2.2	Natur und Landschaft	33
4.7.2.3	Denkmalschutz	34
4.7.2.4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz	34
4.7.2.5	Ver- und Entsorgung/Brandschutz	34
4.7.2.6	Immissionsschutz	35
4.7.3	Änderungsbereich „Umgehungsstraße B 16“ (nachrichtliche Übernahme)	35
<b>5</b>	<b>Neu dargestellte Bauflächen</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Bestandteile der 4. Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Verfasser</b>	<b>38</b>

## 1 Anlass

Anlass der vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an aktuelle Planungsziele und an bestehende Verhältnisse der Gemeinde Kötz in den Ortsteilen Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aktuelle Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgrund der Nachfrage nach primär Wohnbauflächen haben die Notwendigkeit ergeben, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz aus dem Jahre 2004 zu ändern und zugleich eine aktualisierte Darstellung an bestehendes Baurecht im Gemeindegebiet vorzunehmen.

Die Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung vor dem Hintergrund des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Kötz dargestellt. Um für die Gemeinde eine umfassende aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans mit den bereits durchgeführten Flächennutzungsplanänderungen zu erhalten, sind diese nachrichtlich in vorliegender Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Für eine möglichst aktuelle Plandarstellung ist die aktuelle digitale Flurkarte (Stand Juni 2022) den Flächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Kötz hinterlegt.

## 2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich hierfür sind vorliegend das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019, in Kraft getreten am 1. Januar 2020 und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) vom 24. September 1987 inkl. der zugehörigen Teilfortschreibungen.

Aktuell läuft das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans. In der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 23. Juli 2019 wurde beschlossen, den Regionalplanentwurf in die öffentliche Anhörung zu geben. Damit handelt es sich bei den Darstellungen im Entwurf um in Aufstellung befindliche Ziele, die gemäß ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im LEP sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im LEP enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

**Grundsätze** des LEP sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Kötz liegt gemäß LEP im Allgemeinen ländlichen Raum.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung vor allem zu berücksichtigen:

- **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

**(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

**(Z)** Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

**(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

- **1.2.2 Abwanderung vermindern**

**(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

- **1.3.1 Klimaschutz**

**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

- **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

- **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(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.

- **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

- **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

- **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

▫ Nur ca. 1 km nördlich des Gemeindegebietes verläuft die überregionale Entwicklungsachse Ulm – Augsburg – München, welche dem Verlauf der Bundesautobahn (BAB) A8 Stuttgart – München entspricht.

- **7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

- **7.2.5 Hochwasserschutz**

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

▫ die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,  
▫ Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie  
▫ Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.



## 2.2 Regionalplan Region Donau-Iller

### 2.2.1 Aktuell gültiger Regionalplan

Auf Ebene der Regionalplanung ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgeblich. Er ist für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich. Dieser liegt in der Fassung vom 24. September 1987 inkl. mehrerer Teilfortschreibungen vor.

Der RP der Region Donau-Iller ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des RP basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

Für das Plangebiet bzw. Änderungsbereiche sind folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller zu berücksichtigen:

- **A II Raumstruktur (Ländlicher und strukturschwacher Raum)**

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2.1.1)

Der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen (soll) im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen (A II 2.1.1.1).

Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze (sollen) durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden (A II 2.1.1.2).

Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes – z. B. im Bereich der Siedlungstätigkeit – (sollen) stärker genutzt werden (A II 2.1.1.3).

Die Land- und Forstwirtschaft (soll) als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden; dabei soll ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden (A II 2.1.1.4).

- **A III Entwicklungsachsen**

Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung sollen zusammen mit den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung unter Nutzung der vorhandenen und auszubauenden Bandinfrastrukturen insbesondere zur Entwicklung der ländlichen Teilräume in der Region beitragen (A III 1.1).

Kötz liegt an der regionalen Entwicklungsachse Günzburg – Kötz – Ichenhausen – Krumbach (Schwaben) – Pfaffenhausen – Mindelheim – Dirlawang – [Kaufbeuren]. Erschließungsaufgaben für den ländlichen Raum in den Landkreisen Günzburg und Unterallgäu hat die regionale Entwicklungsachse Günzburg – Krumbach (Schwaben) – Mindelheim – Kaufbeuren, die schon im ersten Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern enthalten war und eine Verbindung zur benachbarten Region Allgäu herstellt. Die Achse orientiert sich an der B 16 und der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim im Günz-, Kammlach- und Mindeltal. Vor allem die Entwicklung des Unterzentrums Ichenhausen und der Mittelzentren Krumbach (Schwaben) und Mindelheim soll dadurch gefördert werden (A III 2.1.2).



- **A IV Zentrale Orte**

Der Regionalplan Donau-Iller weist die Gemeinde Kötz als Kleinzentrum aus. Die Festlegung der Kleinzentren dient der Vervollständigung der zentralörtlichen Gliederung auf der untersten Stufe. Kleinzentren bilden mit höherrangigen zentralen Orten ein flächendeckendes System zur Sicherung der Grundversorgung in ihren Nahbereichen (A IV 3.1.2).

- **B I Natur und Landschaft**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert werden und wo notwendig wiederhergestellt werden (B I 1.1).

Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden (B I 1.2).

Hangleiten einschließlich der Hangkante sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden (B I 1.3)

Im Zuge von Entwicklungsachsen sollen Grün- und Freiflächen zwischen bestimmten Siedlungseinheiten zur Gliederung der Bebauung gesichert werden (B I 4.3).

Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden (B I 4.4).

Überschwemmungsgebiete sollen auch im Siedlungsbereich grundsätzlich als Freiflächen erhalten werden (B I 4.6).

- **B II Siedlungswesen**

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen (B II 1.1.1).

Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen (B II 1.1.2).

Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen (...) (B II 1.3).

Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...) In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden (B II 1.4).

- **B III Land- und Forstwirtschaft**

Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsstandort erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden (B III 1.1.1).

Der Wald der Region Donau-Iller soll aus ökologischen, ökonomischen und landschaftspflegerischen Gründen erhalten und möglichst vermehrt werden (B III 2.1.1).

- **B IX Wasserwirtschaft**

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Region Donau-Iller sollen als Rückhalteräume so weit wie möglich erhalten werden. Soweit natürliche Rückhalteräume nicht ausreichen, sollen künstliche Rückhaltebecken angelegt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Überschwemmungsgebieten Nutzungsänderungen, die eine Verstärkung der Bodenerosion und die Abschwemmung von Pflanzennährstoffen erwarten lassen, vermieden werden (B IX 2.3.1).

### **3 Lage**

Das Gemeindegebiet von Kötz befindet sich im Westen des Landkreises Günzburg im südlichen Anschluss an das Stadtgebiet von Günzburg, verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 16 sowie unweit der BAB A8 gelegen. Die Gemeinde Kötz umfasst die Ortsteile Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach. Das 2.054 ha umfassende große Gemeindegebiet liegt in einer Höhe von ca. 520 m ü. NN (Ebersbach) bis ca. 445 m ü. NN, (Günzau an Gemeindegrenze zu Deffingen).

Die Hauptverkehrsstraße ist die B 16, welche das Gemeindegebiet von Norden über Kleinkötz nach Süden durchquert.

### **4 Planung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan trotz der Darstellung von zukünftigen Bauflächen kein Baurecht schafft und weiterhin Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen und ggf. Einzelfallbeurteilungen für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich sind.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst für das gesamte Gemeindegebiet von Kötz folgende Änderungsbereiche im Hinblick auf Neudarstellungen von Bauflächen, Anpassungen an aktuelle Bestandssituationen, u.a. auf Grundlage von Einbeziehungssatzungen und nachrichtliche Übernahmen rechtswirksamer Flächennutzungsplanänderungen. Die Gemeinde Kötz verfügt durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung über einen aktuellen Stand ihres Flächennutzungsplans.

#### **4.1 Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Großkötz**

##### **4.1.1 Änderungsbereich „gemischte Baufläche entlang Werkstraße/Bachwiesenweg“**

###### **4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Östlich entlang der Nord-Süd verlaufenden Werkstraße/Bachwiesenweg wird eine „gemischte Baufläche“ (ca. 1,06 ha) dargestellt.

Die Gemeinde Kötz möchte durch die Darstellung dieser Baufläche gezielt in räumlicher Nähe zum bestehenden Gewerbe nördlich der Straße „Zum Hungerberg“ und westlich der Werkstraße sowie zum nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbestand, der ebenfalls

als gemischte Baufläche dargestellt ist, zusätzlich gemischte Bauflächen im innerörtlichen Bereich von Großkötz bereitstellen. Zum Teil umfasst die gegenständliche Baufläche einen bereits bebauten Bereich entlang der Ichenhauser Straße, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz als Grünfläche dargestellt ist. Mit der vorliegenden Änderung in diesem Bereich wird dementsprechend der Flächennutzungsplan an die Gegebenheiten vor Ort angepasst. Der vorliegende Änderungsbereich stellt eine Baulückenschließung innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Großkötz gemäß der Entwicklungsabsicht der Gemeinde Kötz dar. Für den Planbereich ist von bestehendem Baurecht gem. § 34 BauGB auszugehen.

#### 4.1.1.2 **Verkehrerschließung**

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die „Werkstraße/Bachwiesenweg“. Der Änderungsbereich ist dementsprechend verkehrlich durch die Bestandsstraßen erschlossen. Inwieweit zusätzliche interne Erschließungen erforderlich sind, ist im Zuge nachfolgender Planungen zu überprüfen.

#### 4.1.1.3 **Natur und Landschaft**

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellten markanten Einzelbäume mit dem Ziel der Bestandssicherung und Optimierung sind auch im Zuge der Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Bestandssicherung und Optimierung in den Bauflächen dargestellt. Die Standorte dieser Bäume konzentrieren sich entlang der Werkstraße und der Ichenhauser Straße sowie mittig der gemischten Baufläche. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerische Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt. Zukünftig soll dieser Bereich jedoch einer Bebauung zugeführt werden. Da sich der Änderungsbereich innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Großkötz befindet und in dem kleinräumigen Abschnitt mit Übergang zur freien Landschaft bereits zahlreiche markante Einzelbäume mit dem Ziel der Bestandssicherung und Optimierung dargestellt sind, ist vorliegend keine explizite Darstellung einer Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft erforderlich.

#### 4.1.1.4 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.1.1.5 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen. Im östlichen Anschluss an das Änderungsgebiet liegt das

Hochwasservorbehaltsgebiet sowie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nördlich der in diesem bebauten Ortsbereich von Großkötz verlaufenden Kötz.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.1.1.6 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Bauflächen ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Ebenso müssen entsprechende interne Erschließungsstraßen mit ausreichenden Straßenquerschnitten angelegt werden. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Großkötz durch die „Rauher-Berg-Gruppe“. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am östlichen Ortsrand von Großkötz im Bereich der Tennisanlage.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Bauflächen mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.1.1.7 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat. Hinsichtlich der nach Süden und Südwesten anschließenden gewerblichen Bauflächen sowie der nach Norden und Osten anschließenden gemischten Bauflächen ist hinsichtlich der vom Änderungsbereich ausgehenden Emissionen ebenfalls kein Konflikt zu den unmittelbar benachbarten Nutzungen in diesen Bereichen anzunehmen. Nach Nordwesten schließen Wohnbauflächen des Ortsteiles Großkötz an die neu dargestellte gemischte Baufläche an, wobei für die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und gemischten Bauflächen ebenfalls im Grundsatz von einer Verträglichkeit hinsichtlich auf schützenswerte Nutzungen einwirkenden Immissionen ausgegangen werden kann.

#### **4.1.2 Änderungsbereich „Wohnbaufläche östlich Lerchenweg“**

##### **4.1.2.1 Art der Baulichen Nutzung**

Am nördlichen Ende des Lerchenweges wird auf der als im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wohnbaufläche mit der Größe von ca. 0,13 ha in Ergänzung der bereits westlich bestehenden Wohnbauflächen zur Ortsabrundung dargestellt. Der südliche Bereich ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

Die Gemeinde Kötz möchte durch die Darstellung dieser Baufläche gezielt die Nutzung bestehender Erschließungen zur kleinräumigen Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich nutzen.

##### **4.1.2.2 Verkehrserschließung**

Die Wohnbauflächenneudarstellung wird verkehrlich über den Lerchenweg bzw. Wasserburger Weg erschlossen. Der Änderungsbereich ist dementsprechend verkehrlich durch die Bestandsstraßen erschlossen.

##### **4.1.2.3 Natur und Landschaft**

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellten Feldgehölze mit dem Ziel der Bestandssicherung und Optimierung konzentrieren sich räumlich auf den östlich anschließenden Böschungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches. Um die Zielaussage der Bestandssicherung und Optimierung dieser Feldgehölze aufrecht zu erhalten, wird das in den Änderungsbereich hineinragende Planzeichen vorliegend entsprechend aufgenommen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerische Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen.

Nachdem die Ortsränder gemäß regionalplanerischen Vorgaben in die Landschaft einzu beziehen sind, wird entsprechend eine Ortsrandeingrünung entlang der Nord- und Ost-Grenze dargestellt. Gemäß des Anschlusses an die im Süden und Westen dargestellten Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung wird die Ortsrandeingrünung gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen und entsprechend um die neu dargestellte Wohnbaufläche aufgenommen.

##### **4.1.2.4 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.1.2.5 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) und die einschlägig technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.1.2.6 **Ver- und Entsorgung**

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Baufläche ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Großkötz durch die „Rauher-Berg-Gruppe“. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am östlichen Ortsrand von Großkötz im Bereich der Tennisanlage.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Baufläche mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.1.2.7 **Immissionsschutz**

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenfalls ist von keinem Immissionskonflikt bezüglich einwirkender Gewerbelärmimmissionen auszugehen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat.



## **4.2 Änderungen/Aktualisierungen gemäß Bestandssituation ohne Bauleitplanung/städtebauliche Satzungen im Ortsteil Großkötz**

### **Änderungsbereich „Ortsteil Großkötz – Wohnbaufläche Ost nördlich der Frühlingsstraße“**

Der vorliegende Änderungsbereich ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich bildet einen Teilbereich einer insgesamt größeren Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Großkötz. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Wohnbaufläche als im Besitz der Gemeinde Kötz befindlich dar. Da dies jedoch nicht der Fall ist und sich die Fläche in Privatbesitz befindet, wird vorliegend der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass das Planzeichen „Fläche im Besitz der Gemeinde“ im betreffenden Bereich herausgenommen wird.

## **4.3 Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Großkötz**

### **4.3.1 Änderungsbereich „Biogasanlage Großkötz“ (nachrichtliche Übernahme)**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst die Bauleitplanung „Biogasanlage Großkötz“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 14.09.2007) einschließlich zugehöriger Flächennutzungsplanänderung vom .....

Im Änderungsbereich wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ zuzüglich zugehöriger Ausgleichsflächen dargestellt.

### **4.3.2 Änderungsbereich „Bauhof Kötz“ (nachrichtliche Übernahme)**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst die Bauleitplanung „Bauhof Kötz“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom .....) einschließlich zugehöriger Flächennutzungsplanänderung vom .....

Im Änderungsbereich wird eine Sonderbaufläche für den Bauhof der Gemeinde Kötz dargestellt.

### **4.3.3 Änderungsbereich „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ (Berichtigung)**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der Bauleitplanung „Gewerbegebiet im Bereich Kobersiedlung“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 22.02.2013), der für den Planbereich ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen festsetzt. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kötz im Zuge der Berichtigung ausreicht. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung an bestehendes Baurecht.



#### **4.3.4 Änderungsbereich „Wohnbaufläche Kobersiedlung“**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Kobersiedlung“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 08.02.1985), der für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geht im Süden über die Bauflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz kleinräumig hinaus (ca. 0,2 ha). Der Planbereich ist bereits fast vollständig bebaut.

Durch die vorliegende FNP-Änderung wird die Bauflächendarstellung (Wohnbaufläche) an den Bebauungsplan angepasst.

##### **4.3.4.1 Verkehrserschließung**

Der FNP-Änderungsbereich ist im Zusammenhang mit der anschließenden Wohnbaufläche im Norden zu sehen. Die betroffenen Grundstücke sind über das bestehende Straßennetz erschlossen.

##### **4.3.4.2 Natur und Landschaft**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten bedeutenden Vegetationsstrukturen.

Nachdem die Ortsränder gemäß den regionalplanerischen Vorgaben in die Landschaft einzubeziehen sind, wird entlang des östlichen Randbereiches der Baufläche eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Nach Süden schließt gemäß Bebauungsplan eine private Grünfläche an.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen verbindlicher Planungen grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff adäquat ausgleichen. Für den betreffenden Bereich besteht seit 1985 Baurecht.

##### **4.3.4.3 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im Nahbereich der Bauflächendarstellung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

##### **4.3.4.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der FNP-Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Hochwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Der Bebauungsplan „Kobersiedlung“ beinhaltet diesbezüglich keine Festsetzungen. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

#### 4.3.4.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Baufläche ist ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen gegeben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“. Die erfolgt im Ortsteil Großkötz durch die „Rauher-Berg-Gruppe“. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherstellungsgesetzes befindet sich am östlichen Ortsrand von Großkötz im Bereich der Tennisanlage.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Baufläche mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.3.4.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenso ist kein Immissionskonflikt der geplanten Nutzung mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorhanden. Ebenfalls ist von keinem Immissionskonflikt bezüglich einwirkender Gewerbelärmimmissionen auszugehen.

#### 4.3.5 Änderungsbereich „Wohnbaufläche West „Am Weiherl“

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Weiherl“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 06.02.1981), der für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz stellt jedoch gemischte Baufläche anstatt Wohnbaufläche dar. Der Planbereich ist bereits fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Durch die vorliegende FNP-Änderung wird die Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) an den Bebauungsplan (gemischte Baufläche) angepasst. Eine neue Baufläche wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht generiert.

#### 4.3.6 Änderungsbereich „Wohnbaufläche Ost „Am Weiherl“

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Weiherl“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 06.02.1981), der für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festsetzt und gemäß Darstellung in der Bebauungsplanbegründung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1978 entwickelt wurde (ca. 1,5 ha). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geht im Nordosten über

die Bauflächendarstellung im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz hinaus.

Durch die vorliegende FNP-Änderung wird die Bauflächendarstellung (Wohnbaufläche) an den Bebauungsplan angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild sowie wertvolle Landschaftseinheit (großflächige Darstellung potentieller Ausgleichs- und Ersatzflächen dar.

#### 4.3.6.1 **Verkehrerschließung**

Der FNP-Änderungsbereich ist im Zusammenhang mit der anschließenden Wohnbaufläche im Westen und Süden zu sehen. Der betroffene Bereich ist grundsätzlich über das bestehende Straßennetz (z. B. Kühweg) erschlossen und durch eine interne Erschließung zu ergänzen.

#### 4.3.6.2 **Natur und Landschaft**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten bedeutenden Vegetationsstrukturen.

Nachdem die Ortsränder gemäß den regionalplanerischen Vorgaben in die Landschaft einzubeziehen sind, wird entlang des östlichen Randbereiches der Baufläche eine Ortsrandeingrünung in Form der Bestandssicherung und Optimierung bestehender Gehölze dargestellt.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen verbindlicher Planungen grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff adäquat ausgleichen. Für den betreffenden Bereich besteht seit 1981 Baurecht.

#### 4.3.6.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich der Bauflächendarstellung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.3.6.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der FNP-Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Hochwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Der Bebauungsplan „Am Weiherl“ beinhaltet diesbezüglich keine Festsetzungen. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

#### 4.3.6.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Baufläche ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Großkötz durch die „Rauher-Berg-Gruppe“. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am östlichen Ortsrand von Großkötz im Bereich der Tennisanlage.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Baufläche mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.3.6.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenfalls ist von keinem Immissionskonflikt bezüglich einwirkender Gewerbelärmimmissionen auszugehen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat.

#### 4.3.7 Änderungsbereich „Renzhofer Gelände“

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst die Bauleitplanung „Renzhofer Gelände“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 30.07.2010) einschließlich zugehöriger Flächennutzungsplanänderung vom ....., die für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung einschließlich umgrenzender Grünflächen, z. T. mit Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dargestellt. Derzeit erfolgt die Durchführung der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang wird vorliegend auf Basis der Bebauungsplanänderung der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz entsprechend der aktuellen Festsetzungen geändert. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung wird zu Lasten der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) kleinräumig vergrößert (ca. 0,2 ha). Die im Rahmen dieser Änderung erforderliche Ausgleichsfläche wird extern auf Grundstück Flur-Nr. 572, Gemarkung Großkötz festgesetzt und in vorliegender Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt.

#### 4.3.7.1 **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großkötz unmittelbar östlich der Kreisstraße GZ 4.

#### 4.3.7.2 **Natur und Landschaft**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten bedeutenden Vegetationsstrukturen.

Nachdem die Ortsränder gemäß den regionalplanerischen Vorgaben in die Landschaft einzubeziehen sind, wird entlang des südlichen und östlichen Randbereiches der Baufläche eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen verbindlicher Planungen grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff adäquat ausgleichen. Dieser Sachverhalt wurde im Aufstellungsverfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum Renzhofer Gelände entsprechend umgesetzt.

#### 4.3.7.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im Nahbereich der Bauflächendarstellung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.3.7.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der FNP-Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Hochwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung kommen. Nähere Angaben hierzu enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

#### 4.3.7.5 **Ver- und Entsorgung/Brandschutz**

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Baufläche ist ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen gegeben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“. Die erfolgt im Ortsteil Großkötz durch die „Rauher-Berg-Gruppe“. Das Plangebiet ist an den entlang der Kreisstraße GZ 4 verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des

Wassersicherstellungsgesetzes befindet sich am östlichen Ortsrand von Großkötz im Bereich der Tennisanlage.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Baufläche mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären. Die Erdgasversorgungsleitung, die am Ostrand des Plangebietes verläuft, wird in ihrem Bestand gesichert.

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

#### 4.3.7.6 Immissionsschutz

##### Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund der angestrebten Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig. Durch die Nähe zur Kreisstraße GZ 4 kann es zu Schallimmissionseinwirkungen auf diese schützenswerten Wohnnutzungen kommen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist daher zu prüfen, ob für die Wohnnutzungen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen werden müssen.

Das Nebeneinander von Bauflächen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen gegenüber Schallimmissionseinwirkungen und die Ansiedlung dieser Bauflächen neben einem bestehenden Wohngebiet erfordert vor dem Hintergrund einer schalltechnischen Verträglichkeit auch eine Überprüfung der pro Baufläche zulässigen Emissionskontingente. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden hierzu immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Bauflächen sicherstellen.

Die Bauflächen werden wegen der vorhandenen schalltechnischen Beschränkungen als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.

##### Geruch

Aus der Pferdepensionshaltung sind Geruchsmissionen in den unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen nicht ausgeschlossen. Deshalb wird dieser Bereich im Hinblick auf zu erwartende Geruchseinwirkungen als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan enthält hierzu weitere Aussagen und Hinweise.



## 4.4 Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Kleinkötz

### 4.4.1 Änderungsbereich „südöstlicher Bereich der Siedlung „An der Muna“

Im Ortsteil Kleinkötz stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz im südöstlichen Teil der Siedlung „An der Muna“ östlich der B 16 ein Sondergebiet „Erholung“ gemäß § 10 BauNVO im Gesamtumfang von ca. 4,6 ha dar. Hier waren ursprünglich Einrichtungen im Zusammenhang mit dem unmittelbar nördlich auf Günzburger Flur bestehenden Legoland-Park vorgesehen (z. B. Hotel und Campingplatz). Da das Erfordernis einer solchen Flächennutzung seitens der Gemeinde Kötz zukünftig nicht mehr vorgesehen ist und die Nachfrage nach Wohnbauflächen stetig gegeben ist, sieht die Gemeinde für diese Fläche die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

#### 4.4.1.1 Verkehrserschließung

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die B 16, über die die bestehende Waldsiedlung bereits verkehrlich erschlossen ist. Durch eine Erweiterung der bestehenden Erschließung der Waldsiedlung nach Süden und/oder eine Anbindung an die B 16 ist der Änderungsbereich verkehrlich erschlossen

#### 4.4.1.2 Natur und Landschaft

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Der Änderungsbereich grenzt im Nordosten unmittelbar an Wald an, so dass entsprechend auf nachfolgenden Planungsebenen ein adäquater Waldabstand zur geplanten Bebauung zu berücksichtigen ist.

Die im rechtswirksamen FNP dargestellte Ortsrandeingrünung rahmt die neu ausgewiesenen Bauflächen ein.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerische Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen.

#### 4.4.1.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Baudenkmäler bekannt.

Im Gemeindegebiet sind aufgrund der bewegten Vergangenheit zahlreiche Bodendenkmäler bekannt. Im Änderungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Hallstattzeitliches Grabhügelfeld mit ehemals 45 Grabhügeln [7527/0067]“. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bodendenkmals und in dessen Umfeld muss eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 u. 15 Denkmalschutzgesetz).

Grundsätzlich unterliegen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.



#### 4.4.1.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.4.1.5 **Ver- und Entsorgung/Brandschutz**

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Bauflächen ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Ebenso müssen entsprechende interne Erschließungsstraßen mit ausreichenden Straßenquerschnitten angelegt werden. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Kleinkötz durch die gemeindliche Versorgungsanlage. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kleinkötz.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Bauflächen mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.4.1.6 **Immissionsschutz**

Die Belange der südlich bzw. südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und die durch die B 16 auf die Fläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

#### 4.4.2 **Änderungsbereich „Wohnbaufläche nördlich Limbacher Straße“**

Die Gemeinde Kötz sieht entlang der Limbacher Straße am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Kleinkötz die Darstellung einer Wohnbaufläche in einem Flächenumfang von ca. 0,5 ha vor. Die Limbacher Straße ist primär entlang der Südseite bebaut, so dass zur optimalen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur vorliegend Wohnbauflächen entlang der nördlichen Straßenseite zur Vervollständigung des Ortsbereiches vorgesehen werden. Die neu dargestellten Wohnbauflächen bilden den neuen Ortsrand von Kleinkötz in diesem Bereich des Ortes. Für die beiden westlichen Grundstücke existiert bereits die

Einbeziehungssatzung „An der Limbacher Straße“, wodurch Baurecht für zwei Baugrundstücke inkl. Ortsrandeingrünung einschl. Ausgleichsfläche geschaffen wurde. Das westliche Grundstück ist bereits bebaut.

#### 4.4.2.1 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende „Limbacher Straße“. Zur internen Erschließung der Wohnbauflächen sind keine weiteren Erschließungsstraßen erforderlich.

#### 4.4.2.2 **Natur und Landschaft**

Gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kötz handelt es sich vorliegend um eine Fläche für die Landwirtschaft. Im Änderungsbereich befinden sich keine Baum- oder Strauchstandorte. Ebenso sind keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Änderungsbereich vorhanden.

Nach Osten erstrecken sich weitläufige Waldflächen, zu denen die neu dargestellten Wohnbauflächen einen Sicherheitsabstand von ca. 30 m aufweisen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerischer Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen. Die im Zuge der Einbeziehungssatzung festgesetzten Ausgleichsflächen sind dabei adäquat zu berücksichtigen.

Durch die neue Bauflächendarstellung entsteht entlang der Limbacher Straße am nordöstlichen Ortsrand von Kleinkötz ein neuer Ortsrand, welcher entsprechend regionalplanerischer Vorgaben einzugrünen ist. Die bisherige Darstellung der Ortsrandeingrünung entfällt im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der neuen Ortsranddarstellung vervollständigt.

#### 4.4.2.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.4.2.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.4.2.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Bauflächen ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Kleinkötz durch die gemeindliche Versorgungsanlage. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kleinkötz.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Bauflächen mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.4.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenso ist kein Immissionskonflikt der geplanten Nutzung mit landwirtschaftlichen Gerüchen sowie einwirkenden Gewerbelärmimmissionen vorhanden.

### 4.5 Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Kleinkötz

#### 4.5.1 Änderungsbereich „Umgehungsstraße B 16“ (nachrichtliche Übernahme)

Als der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz aufgestellt wurde, war die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehene Westtrasse der geplanten Umfahrung B 16 zur Bewertung beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angemeldet. Durch das Bundesministerium erfolgte jedoch nach Abschluss des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens die Rückgabe der Linienbestimmungsunterlagen mit Ablehnung der Westtrasse, da diese in naturschutzfachlicher Hinsicht derzeit nicht rechtsicher bestimmt werden konnte. Im Nachgang erfolgte die Meldung der Osttrasse zur Bewertung beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Dieser Trasse wurde zugestimmt und die endgültige Linienbestimmung erfolgte mit Schreiben vom 13.01.2017 für die modifizierte Wahllinie 1 B. Im Auftrag des Staatlichen Bauamts Krumbach wurde die Entwurfsplanung in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen und deren politischen Vertretern erarbeitet. Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen und wurde den betroffenen Kommunen vorgestellt. Nach Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf zur Genehmigung der Regierung von Schwaben, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegt.

Entsprechend dieser geänderten Planung der Umfahrung B 16 wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Westtrasse in der Gemarkung Kleinkötz herausgenommen und die Osttrasse in der Gemarkung Ebersbach entsprechend der Entwurfsplanung nachrichtlich neu dargestellt.

#### **4.5.2 Änderungsbereich „Verlegung GZ 5“ (nachrichtliche Übernahme)**

Mit der Verlegung der Kreisstraße GZ 5 in Kleinkötz soll die Ortsdurchfahrt vom Verkehr entlastet werden. Geplant ist die Verlegung der Kreisstraße durch das bestehende Gewerbegebiet, um auch den LKW-Verkehr zielgerichtet zu lenken und eine Durchgängigkeit herzustellen. Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren. Die neue Straßenführung wird entsprechend in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich dargestellt.

#### **4.5.3 Änderungsbereich „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“ (nachrichtliche Übernahme)**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst die Bauleitplanung „Sondergebiet Reitanlage – Am Plätzling“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 06.05.2016) einschließlich zugehöriger Flächennutzungsplanänderung vom .....

Im Änderungsbereich wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ einschließlich Eingrünung dargestellt.

#### **4.5.4 Änderungsbereich „Alte Schule“**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schule“ mit Rechtskraft vom 30.03.2007. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich aus den Darstellungen des seit 18. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt worden. Für den betreffenden Bereich stellt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan gemischte Baufläche und Angabe der Zweckbestimmung „Sportplatz“ für den nördlichen Bereich sowie Eingrünung und Darstellung von Baum- und Strauchgruppen dar. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich die Herausnahme der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und Darstellung der bestehenden Nutzung „Feuerwehr“ im Südwesten als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ anstatt Darstellung einer gemischten Baufläche. Eine Neudarstellung von Bauflächen erfolgt demnach nicht. Die Darstellung von Baum- und Strauchgruppen wird der aktuellen Situation angepasst.

#### **4.5.5 Änderungsbereich „Am Hochholz“**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst einen kleinräumigen Bereich des Bebauungsplanes „Am Hochholz“ mit Rechtskraft vom 30.07.2004. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich aus den Darstellungen des seit 18. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt worden. Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes stimmen jedoch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mit den Abgrenzungen des Allgemeinen Wohngebietes überein. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geht im Süden über die Bauflächendarstellung im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz hinaus. Für den betreffenden Bereich stellt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dar. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes

kleinräumig eine Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) im Bereich der „Brühlwiesen“ mit nach Süden angrenzender Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu dargestellt. Ein Großteil der neu dargestellten Wohnbaufläche ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut.

#### 4.5.5.1 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Straße „Am Hochholz“.

#### 4.5.5.2 **Natur und Landschaft**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten bedeutenden Vegetationsstrukturen

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen verbindlicher Planungen grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff adäquat ausgleichen. Dieser Sachverhalt wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Am Hochholz“ der Gemeinde Kötz entsprechend umgesetzt. Im Süden des Darstellungsbereiches der FNP-Änderung wird die zugehörige Ausgleichsfläche übernommen.

#### 4.5.5.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.5.5.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Das im Trennsystem abgeführte Niederschlagswasser soll laut Bebauungsplanbegründung im Wesentlichen nach Süden und Südwesten aus dem Plangebiet abgeleitet werden, wo es versickern soll. Ein großer Teil des Niederschlagswassers soll im aufnahmefähigen Boden des Baugebiets versickern. Eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung ist im Bebauungsplan „Am Hochholz“ nicht enthalten. Es wird in der Satzung empfohlen, dass auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken gesammelt wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.



#### 4.5.5.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Bauflächen ist ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Kleinkötz durch die gemeindliche Versorgungsanlage. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherstellungsgesetzes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kleinkötz.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Bauflächen mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.5.5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenfalls ist von keinem Immissionskonflikt bezüglich einwirkender Gewerbelärmimmissionen auszugehen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat.

#### 4.5.6 Änderungsbereich „An der Schießmauer“

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „An der Schießmauer – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 02.12.1994, der im betreffenden Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Das betreffende Grundstück ist bebaut. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung an die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans. Eine Neudarstellung von Bauflächen erfolgt nicht.

#### 4.5.7 Änderungsbereich „Am östlichen Ortsrand“ (Berichtigung)

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst den Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 185/7, Gemarkung Kleinkötz, der Bestandteil des Bebauungsplanes „Am östlichen Ortsrand – 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 07.03.2014 ist. Das Änderungsverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund des fehlenden Erfordernisses des in diesem Bereich ursprünglich festgesetzten Spielplatzes an der Eggentalstraße wurde im Rahmen der o.g. Bebauungsplanänderung anstatt des Spielplatzes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der rechtswirksame

Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Berichtigung der Bauflächen-darstellung gemäß den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans, so dass eine Baufläche in der Größenordnung von ca. 0,1 ha neu dargestellt wird. Der Bereich ist derzeit noch unbebaut.

#### **4.5.8 Änderungsbereich „PV-Anlage“ (nachrichtliche Übernahme)**

Der vorliegend dargestellte Änderungsbereich umfasst die Bauleitplanung „PV-Anlage Flur-Nr. 395, Gemarkung Kleinkötz“ (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom .....) einschließlich zugehöriger Flächennutzungsplanänderung vom 03.12.2021.

Im Änderungsbereich wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt. Zugleich erfolgt in diesem Bereich die Herausnahme der ursprünglichen Trassendarstellung der Umgehungsstraße B 16.

#### **4.5.9 Änderungsbereich „Herausnahme Wasserschutzgebiete“ (nachrichtliche Übernahme)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist in der Planzeichnung das Wasserschutzgebiet mit seinen Schutzzonen in Kleinkötz dargestellt. Es wurde bereits der Vermerk auf der Planzeichnung angebracht, dass dieses Wasserschutzgebiet am 02.04.2004 aufgehoben wurde. Entsprechend der aktuellen Gegebenheiten wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich an die aktuelle Situation angepasst und die Darstellung des Wasserschutzgebiets mit seinen Zonen in der Planzeichnung herausgenommen. Weitere Änderungen des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich nicht gegeben.

### **4.6 Neudarstellungen von Bauflächen im Ortsteil Ebersbach**

#### **4.6.1 Änderungsbereich „Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand“**

Die Gemeinde Kötz sieht im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Neudarstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Ebersbach in einem Umfang von ca. 1,37 ha vor. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Kohlstadtweg“, westlich der Straße „Am Krautgarten“ und östlich der Straße „Am Schmidfeld“.

Die Gemeinde Kötz sieht durch die vorliegende Neudarstellung von Wohnbauflächen die Fortführung des östlich bestehenden Wohngebietes nach Westen vor.

##### **4.6.1.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche Straßenverkehrsnetz ist vom Grundsatz über die Straße „Am Krautgarten“ vorhanden. Inwieweit eine Anbindung an weitere bestehende Bestandsstraßen der nahen Umgebung erfolgen sowie die Realisierung weiterer interner Erschließungsstraßen ist im Zuge nachfolgender Planungen zu überprüfen und aufzuplanen.



#### 4.6.1.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im derzeitigen Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und als landwirtschaftliche Nutzfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellt ist. Im Planbereich sind keine Baum- und/oder Strauchstrukturen vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerischer Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen.

Zukünftig stellt der vorliegende Änderungsbereich den neuen Ortsrand im Anschluss an bereits im Osten und Süden bebaute Flächen dar. Dieser Ortsrand ist entsprechend regionalplanerischer Vorgaben einzugrünen. Die bisherige Darstellung der Ortsrandeingrünung im Randbereich des vorliegenden Änderungsbereiches entfällt im Zuge der vorliegenden Planung und wird im Rahmen der neuen Ortsrandeingrünung vervollständigt.

#### 4.6.1.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.6.1.4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.6.1.5 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Entsprechend dem Umfang der neu geplanten Bauflächen ist ein Ausbau der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich bzw. ein Anschluss an bereits vorhandene Einrichtungen möglich. Ebenso müssen entsprechende interne Erschließungsstraßen mit ausreichenden Straßenquerschnitten angelegt werden. Sämtliche bauliche Anlagen sind an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günzthal“ anzuschließen. Die Wasserversorgung der neu geplanten Bauflächen erfolgt im Ortsteil Kleinkötz durch die gemeindliche Versorgungsanlage. Ein Trinkwassernotbrunnen im Sinne des Wassersicherungsgesetzes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kleinkötz.

Die Stromversorgung der Gemeinde Kötz wird von den Lechwerken Augsburg (LEW) übernommen. Eine Versorgung der Bauflächen mit Erdgas ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu klären.

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

#### 4.6.1.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Ebenso ist kein Immissionskonflikt der geplanten Nutzung mit landwirtschaftlichen Gerüchen sowie einwirkenden Gewerbelärmimmissionen vorhanden.

### 4.7 Änderungen/Aktualisierungen/Berichtigungen gemäß bestehender Bauleitplanungen/städtebaulicher Satzungen und nachrichtliche Übernahme anderweitiger Planungen im Ortsteil Ebersbach

#### 4.7.1 Änderungsbereich „Einbeziehungssatzung Bereich Fl.-Nr. 37“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der gesamte westliche Siedlungsbereich von Ebersbach als gemischte Baufläche dargestellt, wobei die Einbeziehungssatzung „Bereich Flur Nr. 37“ vom 02.11.2012 in einem Teilbereich außerhalb der dargestellten gemischten Baufläche liegt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird dieser Teilbereich der Einbeziehungssatzung als gemischte Baufläche inkl. Ortsrandeingrünung (ca. 0,4 ha) neu dargestellt.

##### 4.7.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche Straßenverkehrsnetz ist vom Grundsatz über die Straße „Kleinkötzer Straße“ vorhanden.

##### 4.7.1.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im derzeitigen Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und als landwirtschaftliche Nutzfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellt ist. Im Planbereich sind keine geschützten Baum- und/oder Strauchstrukturen vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerischer Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen. Dieser Sachverhalt wurde im Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung „Bereich Fl.-Nr. 37“ der Gemeinde Kötz für den Ortsteil Ebersbach entsprechend umgesetzt.

Zukünftig stellt der vorliegende Änderungsbereich den neuen Ortsrand im Anschluss an bereits im Osten bebaute Flächen dar. Dieser Ortsrand ist entsprechend regionalplanerischer Vorgaben einzugrünen. Die bisherige Darstellung der Ortsrandeingrünung im Randbereich des vorliegenden Änderungsbereiches wird entsprechend der Bauflächenerweiterung verlegt.

#### 4.7.1.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.7.1.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Gemäß Einbeziehungssatzung soll im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wegen der topographischen Hochlage des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes eingeschränkt ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die einschlägigen technischen Regeln zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.7.1.5 **Ver- und Entsorgung/Brandschutz**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung und Kanal) sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden (u. a. im Gehweg an der Kleinkötzer Straße). Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz bzw. durch Heranführen von Leitungen. Die Flurstücke im Geltungsbereich werden dabei zur Kleinkötzer Straße erschlossen.

Über den Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe kann der Trink- und Löschwasserbedarf für das Plangebiet gedeckt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert und hydraulisch in der Lage, den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet abzuführen.

Um das Kanalnetz zu entlasten, sollen Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden.

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

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch Anschluss an die Erdgasleitung im Gehweg an der Kleinkötzer Straße möglich.

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

#### 4.7.1.6 Immissionsschutz

Durch die Lage im Innerortsbereich von Ebersbach sind die Flächen des Plangebietes vergleichbaren verkehrsbedingten Immissionseinwirkungen ausgesetzt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der das Plangebiet umfassenden Gemeindeverbindungsstraßen sind keine erheblichen Schallimmissionseinwirkungen zu erwarten. Für das entsprechend dem Bestand als Dorf-/Mischgebiet einzustufende Plangebiet ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gegenüber Verkehrslärm von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wurde entsprechend eine Bebaubarkeit erst in einem Abstand von 10 m zur Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wurde dieser Belang entsprechend berücksichtigt.

#### 4.7.2 Änderungsbereich „Einbeziehungssatzung Zum Brühl“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist der gesamte westliche Siedlungsbereich von Ebersbach als gemischte Baufläche dargestellt. Am westlichen Siedlungsrand ist die Siedlungsfläche im Bereich der Einbeziehungssatzung so abgegrenzt, dass das Plangebiet mehrheitlich bereits innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche liegt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der außerhalb der Bauflächendarstellung liegende Teilbereich der Einbeziehungssatzung als gemischte Baufläche inkl. Ortsrandeingrünung (ca. 0,1 ha) neu dargestellt.

##### 4.7.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche Straßenverkehrsnetz ist vom Grundsatz über die Straße „Zum Brühl“ vorhanden.

##### 4.7.2.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im derzeitigen Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und als landwirtschaftliche Nutzfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz dargestellt ist. Im Planbereich sind keine Baum- und/oder

Strauchstrukturen vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine besonderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen nachfolgender Planungen grünordnerischer Elemente vorzusehen, welche den Eingriff adäquat ausgleichen. Dieser Sachverhalt wurde im Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung „Zum Brühl“ der Gemeinde Kötz für den Ortsteil Ebersbach entsprechend umgesetzt.

Zukünftig stellt der vorliegende Änderungsbereich den neuen Ortsrand im Anschluss an bereits im Norden und Süden bebaute Flächen dar. Dieser Ortsrand ist entsprechend regionalplanerischer Vorgaben einzugrünen. Die bisherige Darstellung der Ortsrandeingrünung im Randbereich des vorliegenden Änderungsbereiches wird entsprechend der Bauflächen-erweiterung verlegt.

#### 4.7.2.3 **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

#### 4.7.2.4 **Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten/Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist nicht von bestehenden Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht versickert werden (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung der Einbeziehungssatzung). Um das Kanalnetz zu entlasten, ist der Abfluss des Niederschlagswassers soweit zu drosseln, dass infolge der Versiegelungen gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt.

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.7.2.5 **Ver- und Entsorgung/Brandschutz**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung und Kanal) sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz bzw. durch Heranführen von Leitungen.

Über den Zweckverband zur Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe kann der Trink- und Löschwasserbedarf für das Plangebiet gedeckt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert und hydraulisch in der Lage, den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet abzuführen.

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

Der Bestand und Betrieb bestehender Erdgasleistungen der schwaben netz GmbH ist bei der Bauausführung und bei Baumpflanzungen zu berücksichtigen und zu sichern.

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

#### 4.7.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der entfernten Lage des Änderungsbereiches zu übergeordneten Verkehrsstraßen ist hinsichtlich einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen von keinem Immissionskonflikt auszugehen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind infolge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Es wird angemerkt, dass in einem dörflichen Umfeld eine Wohnnutzung grundsätzlich ein erhöhtes Maß an landwirtschaftlichen Immissionen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu dulden hat. Ein Konflikt mit einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ist nicht vorhanden.

#### 4.7.3 Änderungsbereich „Umgehungsstraße B 16“ (nachrichtliche Übernahme)

Siehe Kap. 4.5.1

### 5 Neu dargestellte Bauflächen

Die Bauflächenneudarstellungen in den Ortsteilen Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach verteilen sich wie nachfolgend dargestellt auf die Ortsbereiche. Alle anderen dargestellten Änderungsbereiche sind Übernahmen rechtswirksamer Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 13a BauGB und Anpassungen an die Bestandssituation bzw. Entwicklungsabsicht der Gemeinde Kötz ohne Darstellung neuer Bauflächen. Durch die Aufnahme aller rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen erhält die Gemeinde Kötz vorliegend eine aktuelle Gesamtdarstellung ihres Flächennutzungsplans.

#### Ortsteil Großkötz

Wohnbauflächen:	ca. 0,13 ha (Kap. 4.1.2)
	ca. 0,2 ha (Kap. 4.3.4)
	ca. 1,5 ha (Kap. 4.3.6)
Gemischte Bauflächen:	ca. 1,06 ha (Kap. 4.1.1)
Sonderbaufläche:	ca. 0,2 ha (Kap. 4.3.7)



### Ortsteil Kleinkötz

Wohnbauflächen: ca. 4,6 ha (Kap. 4.4.1) (ehemals Sonderbaufläche)  
 ca. 0,5 ha (Kap. 4.4.2)  
 ca. 0,5 ha (Kap. 4.5.5)

### Ortsteil Ebersbach

Wohnbauflächen: ca. 1,37 ha (Kap. 4.6.1)  
 Gemischte Bauflächen: ca. 0,4 ha (Kap. 4.7.1)  
 ca. 0,14 ha (Kap. 4.7.2)

Die Bauflächenneudarstellungen in den drei Ortsteilen von Kötz stellen primär Abrundungen des vorhandenen Siedlungsraumes und die optimale Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen dar.

Die Gemeinde Kötz sieht die Entwicklung von den oben dargestellten Bauflächen im Anschluss an den Siedlungsbestand vor.

Entsprechend der Schwierigkeiten der Gemeinde Kötz Flächen von Privaten zu erwerben, ist es auf Flächennutzungsplanebene erforderlich, ein Potenzial möglicher Bauflächen, vor allem Wohnbauflächen in geeigneten Ortsbereichen, auszuweisen, um die Realisierung dieser vorzubereiten.

Die Gemeinde Kötz ist gemäß Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum eingestuft. Die Siedlungstätigkeit kann über die organische Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern bzw. des Regionalplans der Region Donau-Iller hinausgehen.

Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Kötz an einer regionalen Entwicklungsachse sowie in direkter räumlicher Nähe zu einer überregionalen Entwicklungsachse haben vor allem in jüngster Vergangenheit die Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung ansteigen lassen. Absolut betrachtet ist die Bevölkerung der Gemeinde Kötz seit der Dokumentation ab 1840 bis heute stetig angewachsen.

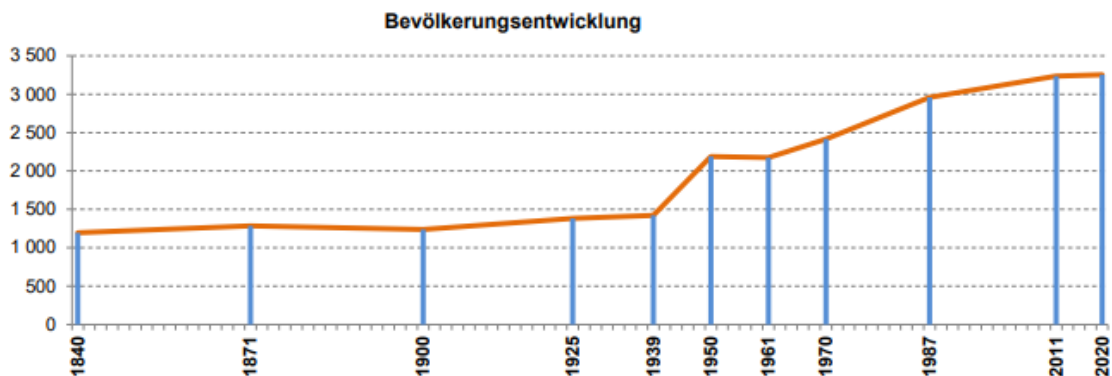


Abb. Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Kötz, Fürth Feb. 2022



Die Neudarstellung der oben genannten Bauflächen beinhaltet grundsätzlich die Flächen für erforderliche Erschließungsanlagen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich so weit wie möglich in den Baugebieten selbst untergebracht werden soll, dass entsprechend bei den Größen der dargestellten Bauflächen zu beachten ist.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Kötz das Ziel, innerörtliches Entwicklungspotenzial zu mobilisieren und zu nutzen. Die auf diese Weise zu aktivierenden Potenziale beschränken sich gemäß der Erfahrung der Gemeinde Kötz jedoch auf ein geringes Maß. Laut Auskunft der Gemeinde Kötz sind kaum mehr adäquate freie Baugrundstücke, vor allem im Ortsteil Großkötz, vorhanden.

## **6 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 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 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg
- 9 Deutsche Bahn AG, München
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- 12 Gemeinde Bibertal
- 13 Gemeinde Bubesheim
- 14 Gemeinde Kammeltal
- 15 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 16 Industrie- und Handelskammer Schwaben
- 17 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 18 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Wolfgang Ott
- 19 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 20 Lechwerke AG Augsburg
- 21 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22 Regionalverband Donau-Iller
- 23 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 24 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 25 Stadt Burgau
- 26 Stadt Günzburg
- 27 Stadt Ichenhausen
- 28 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 29 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 30 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 31 Zweckverband Wasserversorgung Rauher Berg-Gruppe, Pfaffenhofen a. d. Roth

**7 Anlagen**

- 1) Umweltbericht zur 4. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan in den Ortsteilen Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach, Gemeinde Kötz vom 11. Oktober 2022
- 2) Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Kötz (2004) mit Darstellung der Änderungsbereiche, o. M.

**8 Bestandteile der 4. Flächennutzungsplanänderung**

Vorentwurf vom 11. Oktober 2022

Begründung vom 11. Oktober 2022

**9 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 11. Oktober 2022

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Kötz, den .....*

.....  
*Unterschrift Erste Bürgermeisterin*