



Gemeinde Kötz
Obere Dorfstraße 3a
89359 Kötz

Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“

Begründung

24.03.2026

Diese Begründung umfasst 27 Seiten

Verfasser:



Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, den 24.03.2026

1. Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Ziel

Dem Willen von Gemeinde und Grundstückseigentümer entsprechend soll durch die Planung eine städtebauliche Entwicklung durch Wohnbebauung erfolgen und das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 07.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße" beschlossen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 07.05.2024 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 17.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2025 beteiligt.

Die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 10.02.2026 den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ in der Fassung vom 06.02.2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen als Satzung beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

In den vergangenen fünf Jahren (2018 - 2023) ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Kötz um lediglich rd. 2,6 % von 3.234 Einwohnern auf 3.321 Einwohner gestiegen (Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik), was u. a. auf ein unzureichendes Angebot an Wohnbauflächen für Bauwillige und insbesondere junge Familien zurückzuführen ist. Der Bedarf an einer Baulandausweisung spiegelt sich auch in den zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken wider, denen sich die Gemeinde gegenübersteht. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushalten und größeren Wohnflächen der Bedarf an neuen Bauflächen steigt.

Die Gemeinde Kötz sieht daher das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung des Bedarfs und

Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Mit der Planaufstellung soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert und vorhandene Baugrundstücke nachverdichtet werden.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1539/1, Gemarkung Großkötz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Privateigentum; die TF des Flurgrundstückes 1540, Gemarkung Großkötz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kötz.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Bau GB, indem die städtebaulichen Interessen der Gemeinde Kötz verfolgt und Baurecht geschaffen werden soll. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem/der Eigentümer*in wird eine zeitliche Frist zur Stellung der Bauanträge für die jeweiligen Grundstücke bzw. zur Umsetzung der Bebauung vereinbart. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Baulandflächen zügig ihrem Nutzungszweck zugeführt werden

2.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Durch die Lage der Erschließungsstraße, das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen westlich und an die bestehenden Bebauungspläne „Frühlingsstraße/Starenstraße“ seit 10.05.2005 rechtskräftig im Süden sowie „Hinter den Gärten“ seit 09.02.1979 rechtskräftig im Norden, ist die Lage der Wohngebietserweiterung vorgegeben. Insofern bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz ist westlich der Günzburger Straße (Richtung Bubesheim) und im weiteren Verlauf der Frühlingsstraße eine bisher unbebaute Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen befinden sich jedoch im Privatbesitz, sodass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbare Zeit nicht gegeben ist. Der Erwerb der Flächen stellt sich als äußerst schwierig dar, da es sich hierbei um Erbflächen mit mehreren Eigentümern handelt.

Neben der oben genannten Fläche sind in der Gemeinde Kötz im Innenbereich Baulücken festzustellen. Diese Flächen befinden sich jedoch ebenso nicht im Eigentum der Gemeinde und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zur Bebauung oder zum

Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ befinden sich zwar die geplanten Bau-Grundstücke ebenfalls im Privateigentum. Hier haben sich die Eigentümer jedoch bereit erklärt die Fläche schnellstmöglich zu überplanen und eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen. Dies wird mittels einem Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Gemeinde Kötz hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit für das gegenständliche Bebauungsplangebiet entschieden. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Es wird eine vorhandene Lücke geschlossen und das Siedlungsgebiet nachverdichtet. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden.

Des Weiteren werden von Seitens der Gemeinde bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände oder unbebaute Grundstücke innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt zu den Eigentümern ermöglicht. Die Gemeinde Kötz orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich.

Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotenzial unerheblich. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Kötz in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

2.2 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ befindet sich im Norden des Ortsteils Großkötz mit Anschluss an zwei bestehende allgemeine Wohngebiete. Südlich des Plangebiets verläuft die Frühlingsstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,72 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

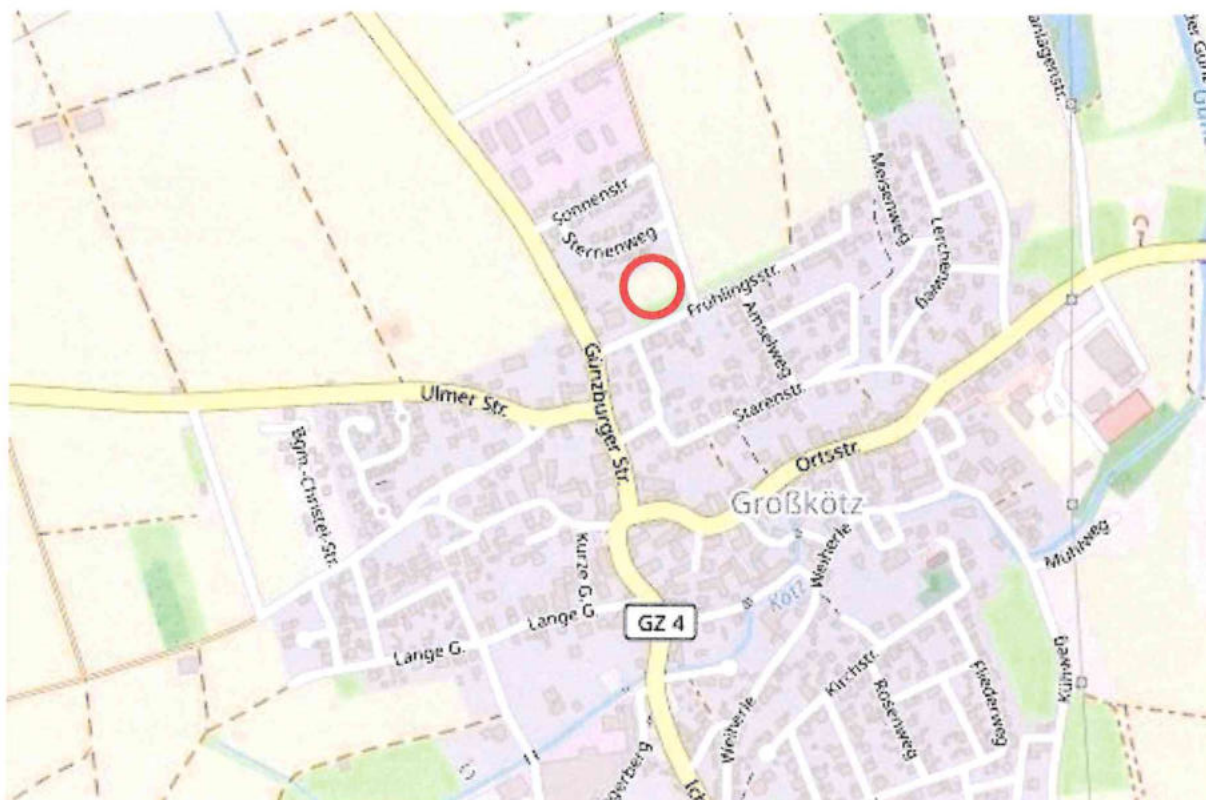


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (Auszug aus OpenStreetMap, ohne Maßstab)

3. Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Kötz handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche heute als Grünfläche mit Bodendenkmal ausgewiesen.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Kötz stehen Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, allerdings ist die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht gegeben. Es bestehen keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Frühlingsstraße“ befinden sich sämtliche Grundstücke im Privateigentum, sodass eine zeitnahe Planungsumsetzung möglich ist.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Es wird eine vorhandene Lücke geschlossen und das Siedlungsgebiet nachverdichtet.

3.1.2 Regionalplan

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss) sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die

allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

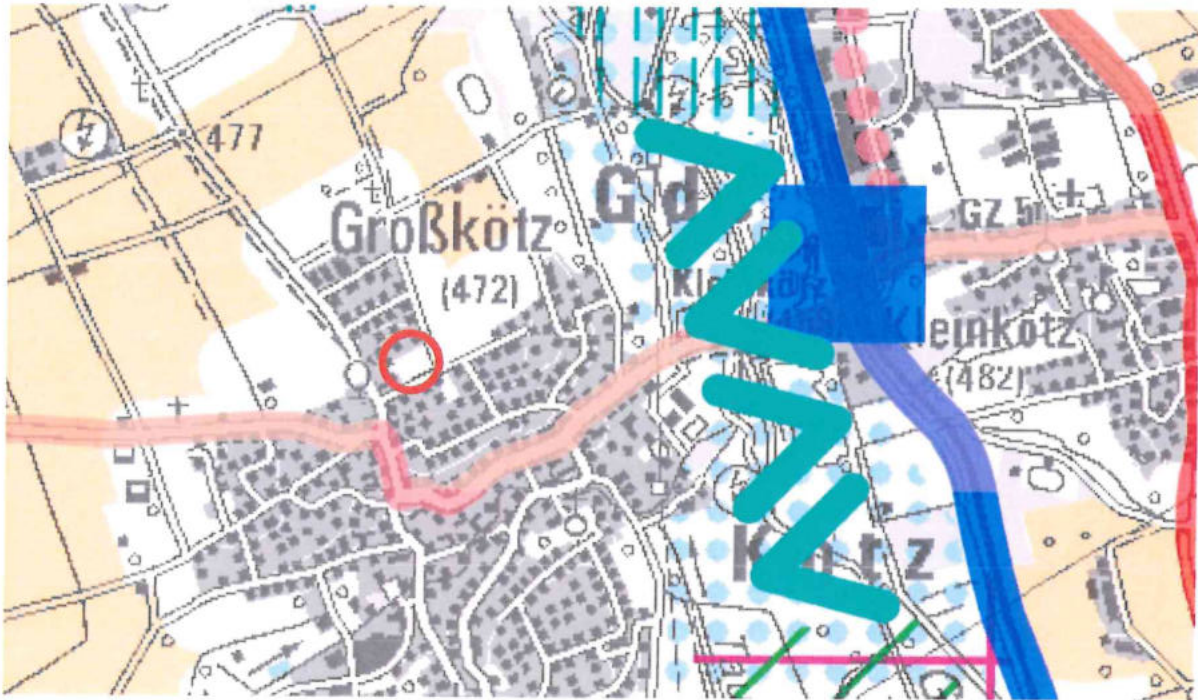


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, Plangebiet rot umkreist

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kötz sind für das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Großkötz Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

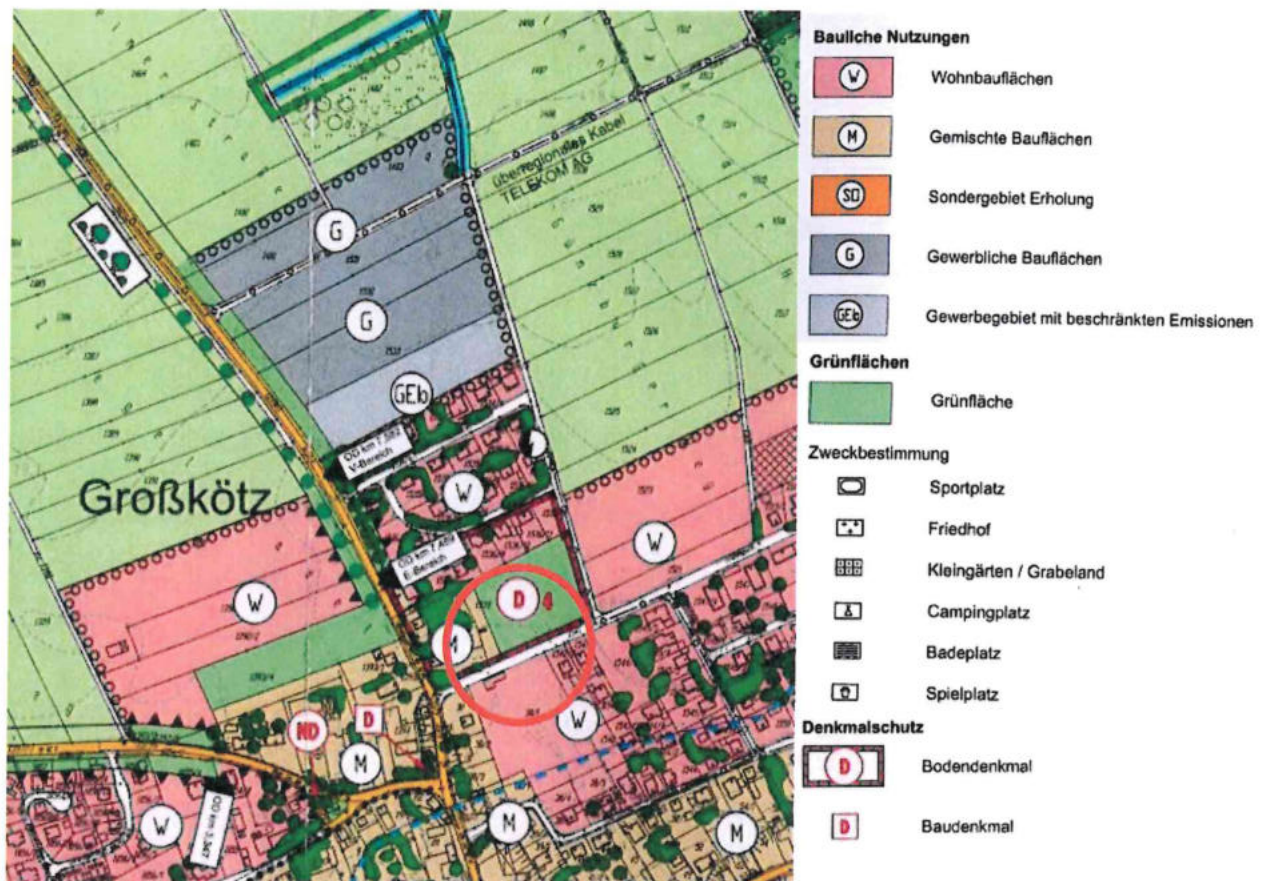


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet rot umkreist

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“, rechtskräftig seit 09.02.1979, an das Plangebiet an.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Frühlingsstraße/Starenstraße“, rechtskräftig seit 10.05.2005, an das Plangebiet an.

Beide Bebauungspläne sind von der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch nicht betroffen.

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

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.2. Bestand innerhalb

Das rd. 0,72 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1539/1, Gemarkung Großkötz sowie TF 1540, Gemarkung Großkötz. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Gelände liegt auf einer Höhe von rd. 479 m ü. NHN und ist weitestgehend eben.

4.3 Bestand außerhalb

Südlich und nördlich des Plangebietes befinden sich zwei allgemeine Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, an welchen sich die gegenständliche Bauleitplanung anschließt und an dem sich die Festsetzungen orientieren. Westlich wird das Plangebiet von der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt. Östlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Ackerfläche an, welche im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

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

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Frühlingsstraße von Süden. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ermöglicht eine geringfügig dichtere Bebauung in diesem Bereich. Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Als Dachform sind für sämtliche Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Flach- und Pultdach zulässig. Für die jeweiligen Dachformen gelten spezifische zulässige Dachneigungen sowie maximale Gebäudehöhen. Durch die Festsetzungen zu Dachneigungen,

maximaler Geschosszahl sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt. Mit dem Ziel einer harmonischen Dachlandschaft sind Dachgauben nur als maximal 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig, wobei die Summe ihrer Breite zwei Drittel der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten darf und der höchste Punkt der Gauben (Oberkante Dachhaut) mindestens 1,0 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen muss. Da bei der bestehenden Bebauung keine einheitliche Ausrichtung der Dachfirste vorhanden ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls keine Firstrichtung festgesetzt.

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

Im Hinblick auf eine harmonische Geländegestaltung wird festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße nicht um mehr als 0,3 m über- oder unterschreiten darf. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe des Fahrbahnrandes (Bordsteinoberkante) der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite der Hofeinfahrt. Im städtebaulichen Vertrag wird die vorherige Herstellung der Erschließung (inklusive der Straße) vor der eigentlichen Bebauung der Grundstücke geregelt. Außerdem wird bestimmt, dass die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angeglichen werden darf. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist jedoch übergangslos herzustellen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets wird eine private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken festgesetzt.

Durch die o. g. Festsetzungen wird insgesamt gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang zu den bestehenden angrenzenden Wohngebieten entsteht.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten städtebaulichen Struktur.

Zulässig sind Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Diese Nutzungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde und fügen sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit werden die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten bzw. unterschritten. Durch die Festsetzungen der GRZ und GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung der Gebäudehöhe wird einerseits eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet, andererseits hinsichtlich der Grundstücksgößen und der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine Flächenversiegelung über das übliche Maß hinaus ausgeschlossen.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Frühlingsstraße vom Süden aus über eine 5,5 m breite Stichstraße erschlossen. Eine mögliche künftige Erweiterung des Wohngebietes nach Westen ist grundsätzlich berücksichtigt. Bis zur Umsetzung endet die Stichstraße in einem temporären Wendehammer (nicht Teil des Bebauungsplanes) auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Flur-Nr. 1539, der für das Wenden von Pkw ausreichend dimensioniert ist. Künftig könnte die Stichstraße grundsätzlich nach Westen verlängert und an die Frühlingsstraße angebunden werden. Der Wendehammer wird mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer Flur-Nr. 1539 als Bestandteil der Erschließung geregelt. Die Anwohnenden der Stichstraße müssen ihre Mülltonnen zu Abholung auf dem bezeichneten Platz an der Querstraße bereitstellen.

8. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die auf der Flur-Nr. 1540 befindlichen bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich jetzt und im späteren Baugebiet in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die geforderten Schutzstreifen der einzelnen Versorger liegen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und sind somit gesichert.

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

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

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Der geforderte Schutzstreifen von beidseitig 1,0 m wird eingehalten.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur und Kabelanschlüssen sind die entsprechenden Versorgungsdienstleister rechtzeitig zu beteiligen.

9. Immissionsschutz

9.1 Straßenverkehrslärm

Die Beurteilungsgrundlage für den Straßenverkehrslärm im vorliegenden Bauleitplanverfahren stellt die DIN 18005 Teil 1 (1987) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt, in dem die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ genannt sind, dar. Hinsichtlich der Beurteilung von der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche verweist diese auf die 16. BImSchV, die dort genannten je nach Gebietscharakter zugehörigen Grenzwerte sind einzuhalten.

Passiver Schallschutz, wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen, sind zulässig.

Aufgrund einer bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1539, ist nach Einschätzung des Landratsamtes Günzburg (Stellungnahme zum Scopingtermin vom 27.05.2021) bereits ein Schallschutz gegeben und nach überschlägiger Berechnung ein Verkehrslärmgutachten entbehrlich.

9.2. Allgemeine landwirtschaftliche Immissionen

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

Die landwirtschaftliche Hofstelle (Günzburger Straße 12) wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt bzw. ist als landwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr existent. Eine Wiederaufnahme von landwirtschaftlicher Nutzung in der Zukunft wird nicht beabsichtigt, sondern ein Wohnnutzung angestrebt. Von dieser Stelle gehen keine Immissionen aus, die den Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplanes beeinträchtigen können.

Eine Weide und Auslauffläche ist nicht mehr vorhanden und wird mit der vorliegenden Bauleitplanung einer neuen Nutzung zugeführt.

9.3. Luftwärmepumpe

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

10. Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

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

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

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gebiet der Gemeinde Kötz nachzukommen, die Nachfrageanforderungen und Bedarf von Bauwilligen entsprechen, sollen jedoch auch neue Bauflächen ausgewiesen werden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen können seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Kötz bzw. dem Ortsteil Großkötz befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 0,72 ha bisher als Acker- und Grünland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung (inkl. Erschließung) zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Anbindung erfolgt durch Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen und geringfügigen Ausbau. Zusätzlich werden die Bodenversiegelungen durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen) auf das notwendige Maß begrenzt. Die Gemeinde Kötz entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz, sodass der Bebauungsplan zeitnah realisiert werden kann.

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

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

11. Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser

In Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung wurde zur Erkundung der Untergrundverhältnisse ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Balzheimer Geotechnik UG, vom 24.07.2023). Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gemäß Baugrundgutachten stehen im Plangebiet unterhalb einer ca. 30 cm mächtigen

Mutterbodenauflage bis zu einer Tiefe von 2,0 bis 2,4 m natürliche Deckschichten an. Die Deckschichten sind stark kompressibel und weisen eine meist geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Darüber hinaus sind die Deckschichten sehr frost- und wasserempfindlich (aufweichgefährdet). Nach DIN 18130 sind sie als sehr schwach durchlässig einzustufen und daher nicht zur Versickerung geeignet.

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

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

Die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrundgutachten nicht aufgeschlossen.

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

Um möglichst wenig in den Wasserhaushalt einzugreifen, das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs und insbesondere die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen, Hochwassergefahren zu mindern und einen Rückstau im öffentlichen Kanal zu verhindern, soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal. Die Niederschlagswasserversickerung wird im Bebauungsplan entsprechend verbindlich festgesetzt. Anfallendes, nicht

verschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Baugrunduntersuchung sowie die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

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

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

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

12. Klimaschutz

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

BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche zu. Es wird empfohlen, zukünftige Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, um die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 einzuhalten. Dieses besagt eine mittel- bis langfristige Wärmeversorgung der Wohngebäude mit Erneuerbaren Energien.

Zudem legt der Bebauungsplan fest, dass alle Flachdächer, flachgeneigten Dächer bis 10 Grad sowie Garagen und Carports zu begrünen sind. Durch die Begrünung von Dächern werden klimaaktive Flächen geschaffen, die durch die Aufnahme, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser die Erwärmung des Siedlungskörpers vermindern sowie einen Beitrag zur Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenniederschlägen leisten. Ebenso wurden Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Speicherung von Regenwasser in Zisternen festgelegt. Dadurch wird Regenwasser gepuffert und kann für die Bewässerung der Grünanlagen und Gärten verwendet werden, wodurch ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Der Bebauungsplan trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

13. Umwelt, Naturschutz und Artenschutz

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird landwirtschaftlich als Acker und beweidetes Grünland genutzt und ist auf drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Nachverdichtung, bei der die Erschließung über bereits vorhandene Straßen und Wege erfolgt.

Im Rahmen des den Unterlagen beiliegenden Umweltberichts wurden alle planungsrelevanten Schutzgüter auf ihre Funktion im Naturhaushalt, ihre Vorbelastung hin untersucht und

bewertet. Auf dieser Basis wurden potenziell mögliche Beeinträchtigungen für das Bauvorhaben selbst und durch die Bautätigkeit untersucht. Diesen wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung entgegengestellt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeflossen sind.

Im Ergebnis ist jedoch davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die trotz festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einen Ausgleich erforderlich machen.

Der benötigte externe Ausgleich beträgt 8.678 Wertpunkte (WP). Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erbracht werden, es ist zusätzlich an anderer Stelle ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleichsbedarf wird durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese mit artenreichem extensiven Grünland und alten regionaltypischen Obstbaumsorten (BNT B431) kompensiert.

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1,8 km südöstlich des Vorhabensgebietes auf einer 1.500 m² großen Teilfläche von Flurstück 303 (Gemarkung Kleinkötz), siehe nachstehende Abbildung.

Die externe Ausgleichsfläche muss dauerhaft für die Zwecke des Naturschutzes dinglich gesichert werden. Die Pflege und Entwicklung sind mittels einer Reallast zu gewährleisten. Der Entwicklungszeitraum beträgt 25 Jahre. Die Fläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landratsamt für Umwelt zu melden.

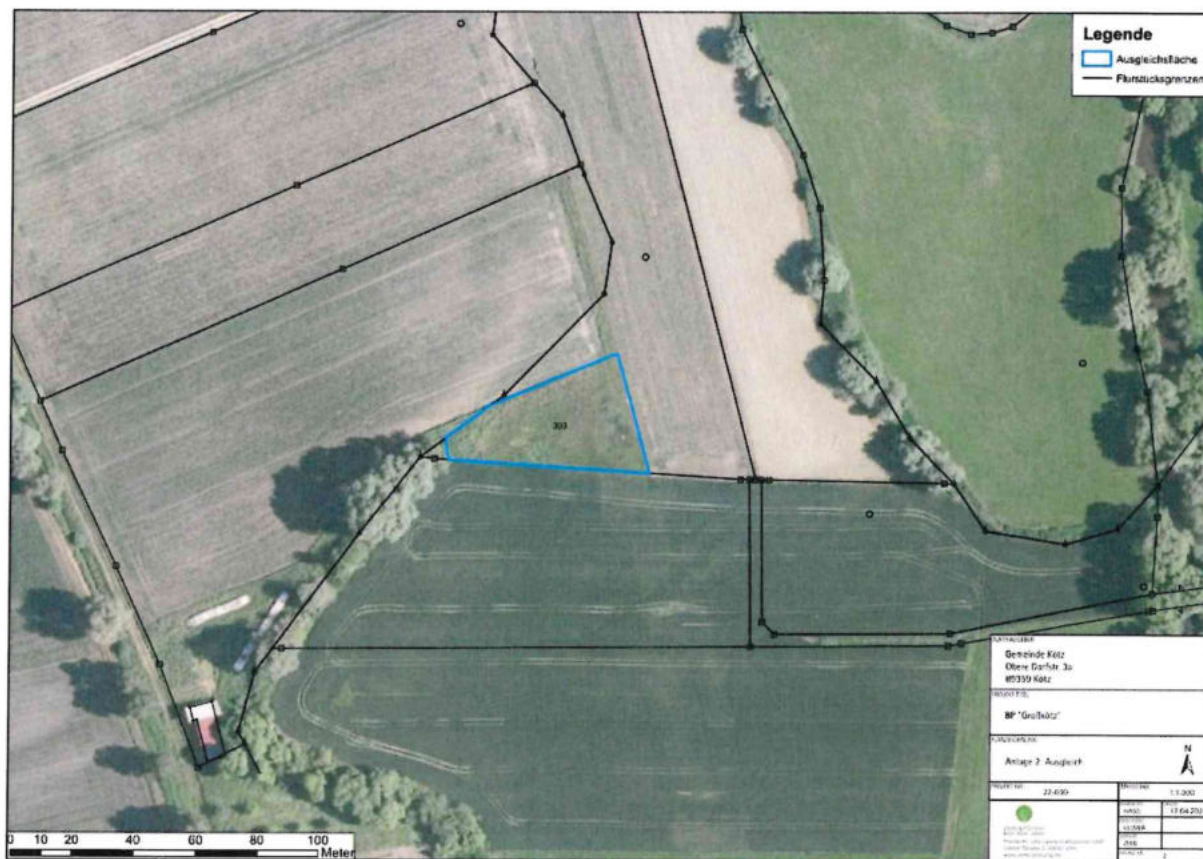


Abb. 4: Lageplan der Ausgleichsfläche, blau umrandet

Hierfür soll die bestehende Ackerfläche in extensives artenreiches Grünland umgewandelt und mit zwölf regionaltypischen Obstbäumen bepflanzt werden. Die Ackerfläche ist für die Ansaat des Extensiv Grünlandes durch Eggen und Planieren vorzubereiten. Das anzusäende Saatgut ist der Pflanzliste zu entnehmen. Die zwölf Obstbäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m zueinander und in einem Reihenabstand von 10 - 12 m zu pflanzen. Zur Einhaltung des Nachbarschaftsrechts muss zudem ein Pflanzabstand von 5 m zu den angrenzenden Flächen eingehalten werden. Für die Obstbaumpflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten regionaltypischen Obstbaumsorten zu wählen. Außerdem sind die Mindestqualitäten und weiteren Vorgaben für die Ausführung und Pflege zu beachten.

Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Falls eine Beweidung der Ausgleichsfläche in Erwägung gezogen wird, so sollte in diesem Zusammenhang eine wolfsichere Einfriedung beim Bau der Weidezäunung vorgesehen werden. Es wird auf das UMS - 62e-U8645.0-2018/36-55 vom 02.02.2024 „Wolfsabweisende Zäunung“ verwiesen, welche eine Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger gewährleistet. Die Durchlässigkeit muss auf 100% der Einfriedung gewährleistet sein.



Abb. 5: Foto Ausgangszustand Ausgleichsfläche

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird ein Ausgleich von 9.000 Wertpunkten (WP) geschaffen, womit der benötigte Ausgleichsbedarf vollständig ausgeglichen werden kann.

Bilanz-Ausgleich

Bestand	BNT *	Fläche (m ²)	Fläche (m ²) ausgleichs- relevant	Wertpunkte BNT / m ² Eingriffsfläche	GRZ	Planungsfaktor (für Vermeidungs- und Minderungsmaßnah- men bis zu 20 % Abzug)	Ausgleich (WP)
Acker	A11	1.500	1.500	2	0,0	0 %	-3.000
Planung							
Streuobstwiese auf intensiv bis extensiv genutztem Grünland	B431	1.500	1.500	8	0,0	0 %	12.000
Summe		3.000					9.000

* Biotop-/Nutzungstyp

Die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter kam zu folgendem Ergebnis:

Da die im Vorhabensgebiet vorkommenden Bodenarten gute Standortbedingungen für Kulturpflanzen und eine mittlere Funktion für den Naturhaushalt bereitstellen, ist die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** als mittel und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten sowie die Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Dachbegrünung entgegengestellt. Zudem ist durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und der damit verbundenen Nutzungsänderung von intensiver zu extensiver landwirtschaftlicher Nutzung eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf der Ausgleichsfläche zu erwarten.

Das **Schutzgut Fläche** subsumiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamsten Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle innerörtliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Es werden keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

Für das **Schutzgut Wasser** konnte eine geringe nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung und Schadstofffilterung aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten, die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen für Regenwasser durch Dachbegrünung sowie die Verringerung des Trinkwasserverbrauchs durch die Anlage einer Retentionszisterne pro Grundstück festgelegt.

Das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** ist durch die geringe Flächengröße sowie bisherige Flächennutzung nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzte Durchgrünung wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt. Zudem wird auch die Begrünung der Dächer und die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen empfohlen. Mit der als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Streuobstwiese wird außerdem eine zusätzliche Fläche für die Kalt- und Frischluftproduktion geschaffen.

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde im Rahmen der Ausarbeitung der artenschutzrechtlichen Einschätzung eine Relevanzbegehung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen durch das geplante Bauvorhaben nach heutiger Kenntnis kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst wird. Aufgrund der im Vorhabensgebiet im geringen Maße vorkommenden Habitatstrukturen, kann durch die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der ökologische Wert und die Habitatfunktionen des Gebietes erhalten werden. So schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote und die Begrünung von flachgeneigten Flachdächern sowie Garagen und Carports wichtige Sekundärlebensräume, während die als Ausgleichsmaßnahme festgelegte Streuobstwiese als strukturreiches Habitat ebenso zur Förderung der Biodiversität beitragen soll.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an drei Seiten von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben ist. Durch die Pflanzgebote, insbesondere Pflanzgebot 1, soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden. Die als Ausgleichsmaßnahme festgelegte Streuobstwiese leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag für das ortstypische Landschaftsbild.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der sich bereits im Siedlungsraum befindlichen Lage des Vorhabensgebiets eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung wird zudem neuer Wohnraum geschaffen. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung des Pflanzgebote 1, 2 und 3 verbessert werden. Weiterhin werden mit der externen Ausgleichsmaßnahme neue, ansprechende Flächen in der Nähe geschaffen.

Als betroffenes Kulturgut wäre das im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Bodendenkmal zu nennen. Mit Schreiben vom 13.07.2022 wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg mitgeteilt, dass dieses Bodendenkmal nicht mehr besteht. Damit besteht keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebiets vollständig kompensiert werden. Die

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i. V. m. Abs. 1-5.

14. Brandschutz

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

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

15. Bodendenkmalschutz/Altlasten

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Plangebiet ein Bodendenkmal – Gräber des Frühmittelalters – bekannt.

Das Plangebiet mit der Flur-Nr. 1539/1 wurde mit Schreiben vom 13.07.2022 des Landratsamtes Günzburg (Untere Denkmalschutzbehörde) nach Ausführung der Grabungsarbeiten für die weiteren Planungsschritte freigegeben.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich

anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

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

16. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1539/1, Gemarkung Großkötz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Privateigentum; die TF des Flurgrundstückes 1540, Gemarkung Großkötz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kötz.

17. Planungsstatistik

Gesamtfläche	7.171 m ²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	6.200 m ²	86,5 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	971 m ²	13,5 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	2.480 m ²	
max. Geschossfläche (GFZ 0,6)	3.720 m ²	

18. Anlagen

- 1) Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Wohngebiet Frühlingsstraße“,
Gemeinde Kötz, Balzheimer Geotechnik UG, vom 24.07.2023
- 2) Schreiben Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.07.2022
- 3) Umweltbericht, Zeeb & Partner vom 08.10.2024
- 4) Artenschutzrechtliche Einschätzung, Zeeb & Partner vom 29.04.2024

Gemeinde Kötz

Kötz, den 24.03.2026



Sabine Ertle,

Erste Bürgermeisterin