



Projekt-Nr. 3572-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Renzhofer Gelände - 1. Änderung“, Ortsteil Großkötz

Gemeinde Kötz

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 14. September 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13	3
1.3	Bebauungsplanentwurf	3
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehender Bebauungsplan	4
<b>4</b>	<b>Lage/Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Städtebauliche Gestaltung	6
6.3	Hinweis	6
6.4	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	6
<b>7</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Verfasser</b>	<b>7</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

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

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten, entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Vorliegend werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

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

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

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

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

## **1.4 Satzungsbeschluss**

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

## **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der seit dem 30. Juli 2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“ setzt als Ausgleichsflächen innerhalb seines Geltungsbereichs eine Streuobstwiese (östlicher Bereich) sowie eine Ortsrandeingrünung (südlicher Bereich) fest. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Pferdepensionshaltung wurden Teilbereiche dieser Ausgleichsflächen für die Sondergebietsnutzung herangezogen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt. Die entsprechenden Flächen stehen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich daher nicht mehr zur Verfügung. Zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird neu die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nrn. 572 (Teilbereich) der Gemarkung Großkötz festgesetzt. Das Grundstück Flur-Nrn. 572 umfasst 6.145 m<sup>2</sup>, der als Ausgleichsfläche festgesetzte Teilbereich insgesamt 2.300 m<sup>2</sup>. Diese Fläche weist durch ihre Lage eine besondere Eignung für die Anlage einer Obstbaumwiese auf. Neben dem innerhalb der Ausgleichsfläche zu erhaltendem Baumbestand ist die Pflanzung von Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich kann damit hergestellt werden. Die bestehenden internen Ausgleichsflächen werden zugunsten des Sondergebiets reduziert. Die planerische Gesamtkonzeption des bestehenden Bebauungsplans bleibt dabei erhalten.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Kötz besitzt einen seit dem 1. Juni 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände“ und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend der angrenzenden Nutzung als Sondergebiet Pferdepensionshaltung festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.2 Bestehender Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“, rechtskräftig seit 30. Juli 2010 vor. Dieser dient der Nutzung als Pferdepensionshaltung. Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 0,5 ha Gewerbegebiet, ca. 1,4 ha sonstiges Sondergebiet, 0,4 ha private Grünfläche sowie 43 m<sup>2</sup> Fläche für Versorgungsanlagen fest. Der qualifizierte Bebauungsplan trifft unter anderem differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Die Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Renzhofer Gelände“ sind:

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

#### **4 Lage/Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ursprungsbebauungsplan „Renzhofer Gelände“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Großkötz der Gemeinde Kötz. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Renzhofer Gelände – 1. Änderung“ umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sowie das Grundstück Flur-Nr. 572, Gemarkung Großkötz. Insgesamt beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 1.850 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Überschneidungsbereichs der Bebauungsplanänderung mit der Ursprungsbebauungsplan gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unverändert weiter, ausgenommen der durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt, geänderten oder gestrichenen Festsetzungen (vgl. Planzeichnung / textliche Festsetzungen). Der vorliegende Bebauungsplan „Renzhofer Gelände – 1. Änderung“ gilt nur im Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“.

#### **5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

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

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

#### **6 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

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

Der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände - 1. Änderung“ setzt als Art der baulichen Nutzung für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche der bisher als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der

Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung fest. Die bestehenden Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden somit auf die bisher als Grünflächen festgesetzten Bereiche ausgedehnt. Der übrige Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unberührt und die bisherigen Festsetzungen außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs bleiben bestehen.

## 6.2 Städtebauliche Gestaltung

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

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

## 6.3 Hinweis

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

## 6.4 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg
- 2 Regierung von Schwaben
- 3 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 5 Regionalverband Donau-Iller
- 6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 7 Staatliches Bauamt Krumbach
- 8 Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
- 9 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 10 Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Günzburg
- 11 Landesverband für Vogelschutz
- 12 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach
- 13 Abwasserzweckverband Mindel-Kammel Offingen
- 14 Kreisheimatpfleger
- 15 Markt Neuburg / Kammel
- 16 Markt Burtenbach
- 17 Gemeinde Ellzee
- 18 Wasserzweckverband Kammelgruppe
- 19 Überlandwerk Krumbach
- 20 Deutsche Telekom AG

**7 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Bebauungsplan vom 14. September 2021

Entwurf Begründung vom 14. September 2021

**8 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 14. September 2021

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Kötz, den .....*

.....  
*Unterschrift Erste Bürgermeisterin*