



**Gemeinde Kötz**  
Obere Dorfstraße 3a  
89359 Kötz

## **Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kötz „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“**

### **Begründung**

08.10.2024

Diese Begründung umfasst 7 Seiten

- Entwurf -

### **Verfasser:**



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

**München, den 08.10.2024**

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kötz ist die beabsichtigte Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Gemeinde Kötz.

Die Gemeinde Kötz hat Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Da der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1539/1 angrenzend an die Frühlingsstraße bauen möchte, bietet sich eine planerische Ordnung der gesamten Freifläche entlang der Frühlingsstraße an. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hierbei um eine gewünschte Nachverdichtung leerstehender Flächen im Ortsgebiet.

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeit des Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächennutzungsplan geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem angepassten Flächennutzungsplan entwickelt wird, vgl. § 8 Abs. 2 BauGB.

## **2. Änderungsbereich**

Der ca. 0,72 ha große Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplans „Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße“ und 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 wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.



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

### 3. Inhalt des bestehenden Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz stellt im Geltungsbereich eine Grünfläche sowie ein Bodendenkmal dar. Der aufzustellende Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### Übergeordnete Planungsvorgaben

##### Regionalplan

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 05.12.2023 sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung**

Im Änderungsbereich sollen Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

#### **5. Bodenschutz / Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden / Planungsalternativen**

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.

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.

Bei der vorliegenden FNP-Änderung 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.

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

## **6. 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.

## **7. Immissionsschutz**

Genauere Angaben zum Immissionsschutz können dem Begründungstext zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **7.1 Schallimmissionen**

Die Beurteilungsgrundlage 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. Durch die Planung werden nur relativ geringfügige zusätzliche Verkehre ausgelöst. Des Weiteren ist das Planungsgebiet keinen Lärmemissionen stark befahrener Straßen ausgesetzt. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 20.09.2021 ist ein Verkehrslärmgutachten nach einer überschlägigen Berechnung daher entbehrlich.

### **7.2 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 eine 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.

## **8. Umwelt- und Artenschutz**

Die aus der Flächennutzungsplanänderung resultierenden Umwelteinwirkungen können aus dem Umweltbericht zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan entnommen werden.

## **9. Denkmalschutz**

Gemäß dem Bayerischen Denkmaltatlas 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.

## **10. Umweltbericht**

Die aus der Flächennutzungsplanänderung resultierenden Umwelteinwirkungen können aus dem Umweltbericht zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan (Vorentwurf) entnommen werden.

Ein gesonderter Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird im nächsten Verfahrensschritt (Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht.

Gemeinde Kötz

Kötz, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_2024

Sabine Ertle,

Erste Bürgermeisterin