

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
„KLEINKÖTZ - WEST“**

PROJEKT-NR.: 61/9123/87



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "KLEINKÖTZ-WEST"

1. Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Kleinkötz-West" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 15.03.1988 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Der Vorentwurf hat vom 05.04.1988 bis 04.05.1988 öffentlich ausgelegen.

In der Zeit vom 21.03.1988 bis 04.05.1988 wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung 28.06.1988 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.07.1988 ortsüblich bekanntgegeben.

Vom 25.07.1988 bis 24.08.1988 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 13.09.1988 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kötz verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 25.04.1978 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan ist aktuell in der Fassung des Widerspruchsbescheides der Regierung von Schwaben vom 02.09.1987 wirksam.

Der Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2. Bebauungsplan

#### 2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kötz verfügt nur noch über wenige gewerbliche Bauflächen, die für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet wären. Vorhandene Gewerbegebiete sind durch Erweiterung ansässiger Betriebe in wesentlichen Teilen bereits bebaut oder sollen kurzfristig bebaut werden.

Eine Nachfrage nach weiteren gewerblichen Bauflächen ist weiterhin gegeben, insbesondere suchen kleinere und mittlere Betriebe geeignete Flächen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und den vorliegenden Bebauungsplan soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

#### 2.2.2 Lage

Das Gewerbegebiet "Kleinkötz - West" liegt nördlich und südlich der Kreisstraße GZ 5, unmittelbar westlich an der Bahnlinie Günzburg - Mindelheim.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nordwestlich des Geltungsbereiches schließt sich das Gewerbegebiet "Unteres Ried" an. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) an. Der gesamte westliche Bereich wird geprägt durch Grundwasserseen, die durch Kiesausbeute entstanden sind. Die Seen sind durchwegs mit gut entwickelten Vegetationsbeständen eingegrünt. Im Süden und Südwesten folgt wieder landwirtschaftliche Nutzfläche.

### 3.2. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Südlich der Kreisstraße besteht eine Bebauung aus 3 Wohngebäuden mit Nebengebäuden sowie einem gewerblich genutzten Gebäude.

Die weiteren Flächen südlich und nördlich werden landwirtschaftlich genutzt.

#### 3.2.1 Geländebeschaffenheit und Untergrund

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist im wesentlichen eben, es hat ein leichtes Gefälle nach Norden und Westen.

Der Untergrund besteht aus Auelehm, mit hohem Grundwasserstand von 0,5 m bis 0,8 m unter Geländeoberkante muß gerechnet werden.

### 4. Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Kreisstraße GZ 5. Entlang der Bahnlinie wird das Gewerbegebiet durch 2 Erschließungsstraßen erschlossen. Die nördliche Erschließungsstraße besteht noch nicht. Beide Erschließungsstraßen haben eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite. Der Feldweg (Flur-Stück Nr. 531) muß an die nördliche Erschließungsstraße angebunden werden.

Private Stellplätze sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes direkt an der Bahnlinie Günzburg - Mindelheim ist eine Erschließung der Gewerbegebiete durch Anschlußgleise der Deutschen Bundesbahn möglich. Für die Herstellung der Gleisanschlüsse ist ein eigenes eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn ist darauf zu achten, daß das Lichtprofil nicht beeinträchtigt wird und daß im Bereich des Bahnübergangs an der Kreisstraße die ausreichenden Sichtverhältnisse gewahrt werden.

### 5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Im Agrarleitplan werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bezeichnet. Aufgrund der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde und dem hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Der Umfang der Inanspruchnahme ergibt sich bereits aus der Festlegung in der Flächennutzungsplanung.

Für die als Mischgebiet einzustufende bestehende Bebauung an der Kreisstraße ist die Festsetzung als zweigeschossige Bebauung, bei der das zweite Geschöß im Dachgeschoß liegt, eine angemessene Höhenbegrenzung, die sich an die vorhandene Bebauung anlehnt. Auch die Festsetzung der giebelständigen Gebäudestellung entspricht dem Bestand in den Ortsteilen.

Für die Gewerbegebiete nördlich bzw. südlich der Kreisstraße gelten unterschiedliche Festsetzungen für Gebäudehöhe und Bauweise. Das Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße grenzt direkt an die bestehende dichte gewerbliche Bebauung östlich der Bahnlinie an. In diesem Bereich sind weniger hohe Anforderungen an die Höhenbeschränkung und die bauliche Gliederung der zukünftigen Gebäude zu stellen, als im südlichen Teil des Gewerbegebietes.

Dieser Teil ist gekennzeichnet durch die noch weitgehend unbebaute Tallage und die Geländesituation am Fuße des Riedelhanges. Für diesen Teil gilt eine max. Gebäudehöhe von 7 m, die offene Bauweise und eine Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 40 m. Ausnahmen von der Gebäudehöhe können gewährt werden für Schornsteine, Dachentlüftungen und ähnliche Anlagenteile. Maßgebend für die Ausnahmeerteilung ist jedoch die Einfügung in das Landschaftsbild und die Erscheinung der Gebäude im Talraum. Siloanlagen müssen die festgesetzte Gebäudehöhe einhalten, hier sind keine Ausnahmen zulässig.

## 6. Grünordnungsmaßnahmen

Vorhandene Grünflächen südlich der Kreisstraße sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Vegetationsbestand dieser Flächen sollte nicht verändert werden.

Nördlich der Kreisstraße wurden ebenfalls öffentliche Grünflächen entlang der Kreisstraße bzw. im Kurvenbereich der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die neuen Gewerbegebiete sind entsprechend den Festsetzungen (Flächen für die Eingrünung von Baugebieten bzw. Flächen für Trenngrün) zu begrünen.

Die Südgrenze des geplanten Gewerbegebietes bildet ein offener Wassergraben. Die Eingrünung des Gewerbegebietes stellt hier gleichzeitig die nördliche Uferbepflanzung für den Wassergraben dar.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes grenzt an den Vegetationsbestand des westlichen Grundwassersees. Dieser gut entwickelte Vegetationsbestand ist als "zu erhalten" festgesetzt. Durch die Baugrenzen ist ein ausreichender Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung und diesem Vegetationsgürtel hergestellt. Die Flächen zwischen Baugrenze und Vegetationsgürtel dürfen nicht versiegelt werden.

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Straßenverkehr

Aus der Verkehrsbelastung der Kreisstraße mit 2719 KFZ in 24 Std. errechnen sich Lärmeinwirkungen von 60/49 dB(A) in 25 m Abstand von der Straße. Der schalltechnische Orientierungswert für das Mischgebiet wird damit um 4 dB(A) in der Nachtzeit überschritten. Aus diesem Grunde wird empfohlen, daß Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu- bzw. Umbaumaßnahmen nicht zur Kreisstraße hin angeordnet werden sollten.

### 7.2. Gewerbliche Nutzungen

Das geplante Gewerbegebiet grenzt direkt südlich an das vorhandene Mischgebiet mit seinen Wohngebäuden. Um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen für beide Nutzungsarten auszuschließen, wird neben einem 10 m breiten Trenngrünstreifen bis in eine Entfernung von 60 m vom Mischgebiet das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985).

Die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässige Nutzung "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" müssen gewisse Belästigungen durch Lärm- und Geruchsmissionen hinnehmen. Durch Grundrißgestaltung sowie Anordnung der Wohnungen zu Lärm- und Geruchsquellen können Immissionen für diese Wohnungen minimiert werden.

## 8. Brandschutz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Hydrantennetz gemäß Merkblatt Nr. I. 9 - 12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach Arbeitsblatt W 331 und W 405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. auszubauen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken wird hingewiesen.

Gebäude oder Gebäudeteile müssen mit einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar sein.

Weitere Vorschriften des abwehrenden Brandschutzes sind für das Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 9. Erdgasleitung der Bayern Ferngas GmbH

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Erdgasleitung der Bayern Ferngas GmbH. Diese Leitung darf mitsamt einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 3 m nicht überbaut werden. Für die Herstellung der Erschließungsstraße im nördlichen Gewerbegebiet im Bereich der Erdgasleitung hat die Bayern-Ferngas GmbH ihre Zustimmung erteilt. Bei der Festlegung der Gradientenhöhe der geplanten Erschließungsstraße ist darauf zu achten, daß die Überdeckung der Leitung 1 m nicht unterschreitet und 2 m nicht überschreitet. Der gesamte Leitungsbereich einschließlich der Schutzstreifen ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern.

## 10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Ein zusätzlicher Anschluß an die Rauher-Berg-Gruppe ist möglich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbandes Unteres Günztal. Die Kapazität der Anlage wird z. Zt. überprüft und neu ausgelegt. Hierbei werden die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Gewerbegebiet Kleinkötz-West berücksichtigt. Für Gewerbebetriebe kann eine Vorklärung der Abwässer erforderlich werden.

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Werke Augsburg gewährleistet. Auf einer Strecke von 45 m durchschneidet eine 20 KV-Freileitung der Lechwerke im Südwesten das Gewerbegebiet.

Im Geltungsbereich sind Standorte für neue Transformatorenstationen und die dafür erforderlichen 20-KV-Anschlußanlagen erforderlich. Außerdem sind innerhalb des Baugebietes Kabelverteilerschränke vorgesehen (Länge 1 m, Breite 0,35 m, Höhe 1,2 m). Diese Kabelverteilerschränke werden auf privaten Grundstücksflächen erstellt. Genaue Standorte können erst dann ermittelt werden, wenn absehbar ist, wo einzelne Betriebe sich ansiedeln.

Im Schutzbereich von Freileitungen sind Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen zu beachten. Baugesuche müssen mit den Lechwerken abgestimmt werden. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Leitungsmasten muß aufrecht erhalten bleiben.

Umverschmutztes Oberflächen- und Dachflächenwasser kann versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden. Im Einzelfall ist hierzu jedoch die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach einzuholen.

Für den südlichen Teil des Gewerbegebietes (südlich der Kreisstraße) ist noch ein eigener Bauentwurf für die Abwasserentsorgungsanlage zu erstellen.

11. Planungsstatistik11.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,80 ha	100,0 %
Mischgebiet	0,46 ha	9,6 %
Gewerbegebiet	3,55 ha	73,9 %
Verkehrsfläche	0,81 ha	16,7 %

---

 rd. 100 %
11.1.1 Maximal überbaubare Grundstücksfläche

Mischgebiet	1.380 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	25.337 m <sup>2</sup>

11.1.2 Maximale Geschloßfläche

Mischgebiet	2.760 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	40.539 m <sup>2</sup>

12. Kostenschätzung

Ca. 720 m <sup>2</sup> Gehwege	á 60,-- DM / m <sup>2</sup>	43.200,-- DM
Ca. 2.000 m <sup>2</sup> neue Erschließungsstraße	á 150,-- DM / m <sup>2</sup>	300.000,-- DM
Ca. 530 lfm Abwasserkanal in Erschließungsstr.	á 600,-- DM / lfm	318.000,-- DM
Straßenleuchten (1 Leuchte je 50 m)	á 3.500,-- DM / Stck.	35.000,-- DM
Gesamtsumme		696.200,-- DM

 rd. 700.000,-- DM  
 =====



13. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt

1. Abwasserverband Unteres Günztal	1702
2. Amt für Landwirtschaft, Krumbach	1714
3. Bayern-Ferngas Gesellschaft mbH, München	
4. Bayerischer Bauernverband, Günzburg	1230
5. Bayerisches Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz	1006
6. Bundesbahndirektion München	1260
7. Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
8. Forstamt Krumbach	1210
9. Gewerbeaufsichtsamt Augsburg	1180
10. Handwerkskammer für Schwaben	1190
11. Industrie- und Handelskammer	1200
12. Kreisbrandrat Walter Honold	1111
13. Kreishandwerkerschaften für die Bezirke Günzburg und Neu-Ulm	1201
14. Kreisheimatpfleger Josef Weizenegger	1300
15. Landesamt für Denkmalpflege	
16. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle für Vor- und Frühgeschichte	1251
17. Landratsamt Günzburg	1005
18. Lech-Elektrizitätswerke Augsburg	1140
19. Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
20. Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281
21. Oberpostdirektion München	1260
22. Regierung von Schwaben	1002
23. Regionalverband Donau-Iller	1100
24. Staatl. Gesundheitsamt Günzburg	1170
25. Straßenbauamt Günzburg	1120
26. Vermessungsamt Günzburg	1320
27. Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
28. Wehrbereichsverwaltung VI	1220

14. Entwurfsverfasser

Kling Consult  
 Ingenieurgesellschaft  
 für Bauwesen mbH  
 Burgauer Str. 30  
 8908 Krumbach  
 Tel.: 08282/94-0

Bebauungsplanvorentwurf vom: 22.02.88

Bebauungsplanentwurf vom: 28.06.88 (mit redaktionellen Änderungen vom 13.09.1988)

Begründung vom: 28.06.88 (mit redaktionellen Änderungen vom 13.09.1988)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske

Kötz, den ....**2.1.10.88**.....



.....(Klement).....  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)  
**1. Bürgermeister**