

**KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH**

**BURGAUER STRASSE 30**

**8908 KRUMBACH**

**TEL.: 08282/94-0**

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
„UNTERES RIED“**

**PROJEKT-NR.: 61/8844/86**



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Gemeinde Kötz  
Landkreis Günzburg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "UNTERES RIED"

1. Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 09.10.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Unteres Ried" beschlossen und am 15.11.1985 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 vom 21.03.1989 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.04.1989 ortsüblich bekanntgegeben.

Vom 17.04.1989 bis 16.05.1989 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus. In der Zeit vom 23.03.1989 bis 02.05.1989 wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

#### 1.4 2. Entwurf des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung vom 06.06.1989 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Kötz, den Entwurf des Bebauungsplanes zu ändern.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes wurde am 14.07.1989 öffentlich bekanntgemacht. In der Zeit vom 24.07.1989 bis 24.08.1989 lag der 2. Entwurf im Rathaus Kötz öffentlich aus.

In der Zeit vom 12.07.1989 bis 24.08.1989 wurde den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

#### 1.5 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 19.09.1989 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kötz besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, der am 25.04.1978 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen vor, die durch eine ca. 13 ha große Grünfläche getrennt werden.

Der Bebauungsplan sieht, entsprechend der neueren entwicklungspolitischen Vorstellungen der Gemeinde Kötz, für die gesamte Fläche ein Gewerbegebiet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor. Dieser Bebauungsplan ist nicht mehr aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Aus diesem Grunde wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet. Mit Bescheid vom 21.06.88 wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt mit der Auflage, daß die geplante, nach Norden führende Erschließungsstraße zu streichen und im Bereich der zu streichenden Straße folgender Text einzufügen ist: "Trassenverlauf nach Norden noch zu klären".

Zur Klärung des Trassenverlaufes wurde eine Vorplanung der Erschließungsstraße erarbeitet und einvernehmlich mit den Naturschutzbehörden, Landratsamt Günzburg, Stadt Günzburg, Straßenbauamt Neu-Ulm, Wasserwirtschaftsamt und Amt für Landwirtschaft abgestimmt. Hiermit ist der Auflage im Regierungsbescheid genüge getan und der vorliegende Bebauungsplan kann als aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelt angesehen werden.

## 2.2. Bebauungsplan

### 2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Gewerbebetriebe planen für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum eine Erweiterung ihrer Produktionsanlagen. Hierdurch verschärft sich die derzeitige Erschließungssituation, die infolge der Einzelbaugenehmigungen der Vergangenheit gegenwärtig nur als eine behelfsmäßige Lösung anzusehen ist.

Die verkehrsmäßige Erschließung, die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgung und die städtebauliche Ordnung und Gliederung des Gewerbegebietes werden durch vorliegenden Bebauungsplan geregelt.

### 2.2.2 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der GZ 5, unmittelbar östlich der Bahnlinie Günzburg - Mindelheim.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

#### 3.1.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist eine mäßig nach Westen und Norden geneigte Ebene. Der größte Ost-West-Höhenunterschied beträgt im südlichen bereits bebauten Teil des Plangebietes 9,67 m auf einer Länge von 157 m, der größte Nord-Süd-Höhenunterschied beträgt 7,49 m auf einer Länge von 691 m. Der östliche Teil des Plangebietes reicht bis an den östlichen Riedelhang des Günztales heran. Der Baugrund besteht aus Auelehm, mit hohen Grundwasserständen von 0,5 m bis 0,8 m unter Geländeoberkante ist zu rechnen.

#### 3.1.2 Nutzung des Geländes

Im südlichen Teil des Planungsgebietes bedindet sich, direkt östlich an die Bahnlinie Günzburg - Mindelheim anschließend, ein Hallenkomplex eines Gewerbebetriebes mit einer gesamten Grundfläche von 23.353 m<sup>2</sup>.

Im Südosten des Plangebietes, östlich des Riedweges, liegt eine gemischte Bebauung mit Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben.

Nördlich dieser Wohnbebauung befinden sich die Werksanlagen einer Baustoffirma mit einer Kiesmischanlage und Kies- und Sandlager. Das Gelände dieses Gewerbebetriebes wird durch die nicht ausgebaute nordöstliche Verlängerung des Riedweges durchschnitten.

Ein weiterer Gewerbebetrieb befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, dieser Bereich wird über einen behelfsmäßig befestigten Feldweg erschlossen.

Die restlichen Flächen im nördlichen bzw. nordöstlichen Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzt, teils als Ackerland, teils als Grünland.

### 3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzt an das Plangebiet auf der Gemarkung der Stadt Günzburg ein Industriegebiet an. Im Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) bzw. Flächen für die Forstwirtschaft. Auf der Kuppe des östlich angrenzenden Riedelhanges liegt eine als Allgemeines Wohngebiet einzustufende Wohnsiedlung. Der Mindestabstand zwischen der Siedlung und dem geplanten Gewerbegebiet betragen 110 m.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. an ein weiteres Gewerbegebiet der Gemeinde Kötzing an.

## 4. Erschließung

Die interne Erschließung sowie die Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz wird neu geordnet. Zur Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird eine Gemeindeverbindungsstraße auf Günzburger Gemarkungsgebiet gebaut. Diese Straße verläuft östlich des Günzburger Industriegebietes bis zur Alois-Mengele-Straße, über die dann eine Verknüpfung mit der B 16 erreicht wird. Diese nördliche Gemeindeverbindungsstraße wird auf Kötzing Gemeindegebiet fortgesetzt und an den bestehenden Riedweg angeschlossen. Mit dieser Neuordnung der überörtlichen Verkehrsanbindung werden zweierlei Ziele verfolgt:

- Entlastung der Ortsdurchfahrt Kleinkötzing vom gewerblichen Verkehr, der im gegenwärtigen Zustand nur durch die Ortschaft an die B 16 angebunden ist. Eine Umfahrungsmöglichkeit existiert nicht.
- Schonung des biotopwürdigen Tales nördlich der Buchbergsiedlung. Dieses Tal weist einen biotopwürdigen Buchenwaldbestand mit reicher Krautschicht auf, der der natürlichen potentiellen Vegetation entspricht.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötzing ist durch dieses Tal eine Anbindung an die B 16 vorgesehen, die in der Flächennutzungsplanänderung nicht mehr dargestellt wird.

Die interne Erschließung wird im südlichen bereits bebauten Teil der Plangebietes durch den Riedweg gewährleistet, östlich und westlich entlang dieser Straße liegen die Zufahrten zu den Gewerbe-

betrieben. Der Riedweg wird ab Ausbauende nördlich der Transportbetonfirma nach Osten zum Waldrand geführt und verläuft dann in nördlicher Richtung bis zur Alois-Mengele-Straße auf Günzburger Stadtgebiet.

In Höhe des Pumphauses zweigt nach Westen eine Stichstraße ab, die der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes dient.

Ein Gleisanschluß des Gewerbegebietes besteht bereits, nachdem die Bundesbahnstrecke Günzburg - Mindelheim unmittelbar an der Westseite des Bebauungsplanes vorbeiführt.

Die Sicht auf die Bahnübergangssicherungsanlagen an der Kreisstraße GZ 5 darf durch Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.

#### 4.2 Stellplatzflächen

Die privaten Stellplatzflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Die Bereiche hierfür sind teilweise gekennzeichnet, private Stellplätze sind jedoch auch außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche zulässig.

#### 5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte/Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet bzw. im südöstlichen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich wird gemäß dem nicht zu verändernden Bestand eine "Fläche für die Landwirtschaft mit besonderen gestalterischen und ökologischen Funktionen" festgesetzt.

In dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kötz für dieses Gewerbegebiet wurden Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Gewerbegebietes dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan handelt es sich im einzelnen um folgendes:

- Bachlauf an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze
- Grünzäsur entlang der ostwestlichen Erschließungstichstraße
- Vorhandener Bachlauf auf den Flurstücken 576 und 575
- Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen
- Höhenbeschränkungen

Der Bebauungsplan setzt diese Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen um:

- Für den Bachlauf des Winterbaches an der nördlichen Gemarkungsgrenze wird ein ökologischer Gewässerausbau mit der Ausbildung von 3 Flachwasserzonen festgesetzt. Ein Streifen von 40 m Breite (im Bereich der geplanten Erschließungsstraße) und 70 m Breite (bei

der Bahnlinie) bleibt von jeglicher Bebauung frei und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Streifen befinden sich 3 Amphibientümpel mit Pflanzbereichen. Die Wassertiefe beträgt bis zu 1,2 m, um auch als Winterlebensraum für Amphibien dienen zu können. Zum südlich gelegenen Gewerbegebiet hin wird diese ökologische Ausgleichsfläche abgepflanzt.

- Eine weitere ost-westliche Gliederung des Baugebietes ergibt sich durch die Grünstreife bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der ost-westlichen Erschließungsstraße bzw. nördlich des geplanten Hochregallagers. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Straße, Gehweg und nicht überbaubare Grundstücksflächen haben eine Breite von insgesamt 30 Metern.
- Der vorhandene Bachlauf auf den Flurstücken 576 und 575 wird auf der Nordseite mit einem 5 m breiten Grüngürtel versehen. Der Bachlauf selber wird als offener, ost-west verlaufender Bachlauf zwischen dem neu zu bauenden Riedweg und dem Waldrand beibehalten. Zwischen Bahnlinie und Riedweg muß dieser Bachlauf verrohrt werden, um hier die gewerbliche Nutzung weiter nach Norden ausdehnen zu können. Als Ausgleichsmaßnahme für diese teilweise Verrohrung des Baches wird die vorhandene Bepflanzung an der Südseite planungsrechtlich gesichert und an der Nordseite eine 5 m breite Bepflanzung festgesetzt. Für die beabsichtigte Verrohrung ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Auf Teilflächen der Flurstücke 574 und 572 werden Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind bzw. Stellplatzflächen festgesetzt. Auf allen diesen Flächen darf der Boden mit Ausnahme der Fahrstraßen nicht versiegelt werden. Zusammen mit der Begrünungsvorschrift ergeben sich für diese Bereiche nicht bebaute Abflüßbahnen für die Kaltluft. Außerdem wird hierdurch sichergestellt, daß eine Bebauung erst 50 m westlich des vorhandenen Waldrandes zulässig ist.
- Für die Gebäude wurde eine Höhe von 472 m über NN im Bereich des Kaltluftabflusses südlich des Buchberges und von 466 m über NN im Bereich des Kaltluftabflusses nördlich der Buchbergsiedlung festgesetzt. Hierdurch können 12 m bzw. 8 m hohe Gebäude entstehen.

Die Fläche für das Hochregallager wurde in Nord-Süd-Ausdehnung unmittelbar an der Bahnlinie zwischen den Taleinschnitten nördlich und südlich der Buchbergsiedlung festgesetzt. Es hat eine Höhe von 23 m. Durch seinen westlichen Standort an der Bahnlinie ist es für Kaltluftabflüsse nicht hinderlich.

Bei einer Gebäudehöhe von 23 m liegt die Oberkante des Hochregallagers bei 479 m über NN. Das Hochregallager ist damit 1 m höher als der östlich gelegene Buchberg. Der Abstand von 180 m zum Hangwald des Buchberges ermöglicht weiteren Luftaustausch.

Für den geplanten Bau der Erschließungsstraße auf Günzburger Stadtgebiet (Anbindung Alois-Mengele-Straße) sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Im Winterbachtal wird ein ca. 4.550 m<sup>2</sup> großer Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Fläche von 4.550 m<sup>2</sup> entspricht der Nettogröße der geplanten Straße im Bereich der Hangleite. Die landwirtschaftliche Nutzung (z.T. Maisacker) wird extensiviert, es wird nur extensive Grünlandnutzung zugelassen, Düngung ist untersagt, die Fläche wird 2 x jährlich gemäht. Mit dem Bau der Erschließungsstraße wird diese Nutzungsart durch Grundbucheintrag zugunsten des Freistaates Bayern, Landratsamt Günzburg, Untere Naturschutzbehörde gesichert. Fischereiliche, landwirtschaftliche, bauliche und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Freizeitnutzungen werden ausgeschlossen. Zur Erschließungsstraße hin wird die Fläche mit einem zweireihigen Feldgehölz (Sträucher) abgepflanzt. Mit dem Eigentümer der nordöstlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche wird ein Pflegevertrag für die 2malige Mahd/Jahr abgeschlossen.

Um eine Amphibienwanderung im Winterbachtal nicht zu behindern, ist für die geplante Gemeindeverbindungsstraße neben einer Brücke über den Winterbach zusätzlich ein Amphibiendurchlaß (ARCU-Schwerlastrinne) vorgesehen.

#### 6. Grünordnungsmaßnahmen

Vorhandene Grünbestände im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie südlich des offenen Grabens in der Mitte des Baugebietes sind durch Festsetzungen gesichert. Einzelbäume, die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen entfernt werden müssen, sind gekennzeichnet.

Bei der Trassierung der Erschließungsstraße wurde darauf geachtet, daß jeweils ein Abstand von mind. 1 m vom Waldrand eingehalten wird. Der Hangwald des Buchberges ist durch die Festsetzung als Fläche für die Forstwirtschaft gesichert, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Waldfläche nicht reduziert.

Private Grundstücksflächen entlang von Erschließungsstraßen bzw. die Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Fläche für die Landwirtschaft sind durch Eingrünungstreifen auf privaten Grundstücksflächen einzugrünen. Diese Eingrünungsvorschriften gelten auch für die Bepflanzung der Bachsäume.

#### Folgende Pflanzen werden empfohlen:

##### - Baumheister, 1. Ordnung

Bergahorn  
Schwarzerle  
Esche  
Silberpappel  
Stieleiche

##### - Baumheister, 2. Ordnung

Traubenkirsche  
Hainbuche  
Eberesche



- Sträucher:

Hartriegel  
Haselnuß  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Schneeball  
Scharzer Holunder  
Schlehe  
Heckenkirsche  
Weißdorn

Für die Pflanzung der Bachsäume und der Amphibienteiche werden zusätzlich besondere Arten empfohlen:

- Baumheister

Schwarzerle  
Esche  
Traubenkirsche  
Silberweide  
Eberesche

- Sträucher

Faulbaum  
Schwarze Johannisbeere  
Öhrchenweide  
Grauweide  
Liguster  
Kornelkirsche  
Röhricht

Durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen werden auch Begrünungsvorschriften für die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und für die Stellplatzflächen vorgesehen. Hierdurch wird eine ausreichende Eingrünung auch dieser Flächen gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Basierend auf den Vorschriften der DIN 18005 (Fassung Mai 1987) wurde die Lärmeinwirkung aus dem geplanten Gewerbegebiet und die Lärmeinwirkung der geplanten Erschließungsstraße auf das Allgemeine Wohngebiet der Buchbergsiedlung, das sich ca. 110 m östlich des geplanten Gewerbegebietes befindet, ermittelt.

Die noch zu verplanenden Flächen des Gewerbegebietes wurden in neun Teilflächen aufgeteilt, für diese neun Teilflächen wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel unter der Annahme ermittelt, daß jede Lärmquelle die in einem Gewerbegebiet höchstzulässige Lärmemission von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erzeugt. Aus den

flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Teilflächen und Berücksichtigung des unterschiedlichen Abstandes der Teilflächen von dem Allgemeinen Wohngebiet wurde der resultierende Mittelungspegel für das Gewerbegebiet mit  $L_{M, T}$  und  $L_{M, N}$  von 52,1 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts ermittelt. Der Planungsrichtpegel für ein Allgemeines Wohngebiet wird damit mit 3 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts deutlich unterschritten.

Lärmemissionen der südlich und nördlich des geplanten Gewerbegebietes vorhandenen Betriebe können in der Summenwirkung somit die Lärmemissionen verdoppeln, ohne daß der zulässige Planungsrichtpegel für das Allgemeine Wohngebiet der Buchberg-Siedlung überschritten wird. Hinzu kommt, daß sich zwischen Lärmemittelpunkten und Immissionsort eine Waldvegetation von rd. 100 m Tiefe befindet. Außerdem besteht zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet keine direkte Sichtverbindung, da das Wohngebiet auf der abgeflachten Kuppe des Buchberges liegt, wobei die Hangkante die Sichtverbindung unterbricht. Aus diesen Gründen kann eine zusätzliche Lärmdämmwirkung von 5 dB(A) als realistisch angenommen werden. Somit ergibt sich durch Lärmemissionen der Gewerbebetriebe keine Überschreitung der Immissionsrichtpegel des Allgemeinen Wohngebietes.

Für die zu erwartende Lärmemission der Erschließungsstraße wurde ebenfalls eine Berechnung durchgeführt. Es wurde davon ausgegangen, daß diese Erschließungsstraße als Umgehung für die Ortsdurchfahrt Kleinkötz 2/3 der Verkehrsmengen der GZ 5 aufnimmt. Weiterhin wurde angenommen, daß die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt wird. Unter diesen Annahmen errechnet sich ein Mittelungspegel an dem der Straße nächstgelegenen Wohnhaus der Buchberg-Siedlung von  $L_{M, T}$  und  $L_{M, N}$  von 49/39 dB(A) bei einem Abstand von 110 m. Auch hier ist der Planungsrichtpegel eingehalten.

## 8. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kötz angeschlossen.

Ein zusätzlicher Anschluß an die Rauher-Berg-Gruppe ist möglich.

Die Abwässer werden in der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal gereinigt. Die Kapazität der Anlage wird z. Zt. geprüft und neu ausgelegt. Hierbei werden die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Gewerbegebiet "Unteres Ried" berücksichtigt. Für Gewerbebetriebe kann eine Vorklärung der Abwässer erforderlich werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser kann durch Versickerung beseitigt werden. In den Bereichen, in denen mit grundwassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist der Untergrund jedoch wasserundurchlässig zu befestigen.

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat gemäß ein einschlägigen Richtlinien und Gesetzen sowie technischen Vorschriften zu erfolgen.

Beim Bau der neuen Erschließungsstraße am Ostrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Hangfußes ist auf möglicherweise auftretendes Hangquellwasser zu achten.

Für die vorhandene Drainage der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muß die Vorflut gesichert bleiben.

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes wird durch die Lech-Werke, Augsburg, gewährleistet. Aufgrund der Überplanung von teilweise schon bebauten Bereichen durch vorliegenden Bebauungsplan verlaufen bestehende Freileitungen über zukünftig überbaubare Grundstücksflächen. Hier sind, soweit erforderlich, im Bebauungsplan Leitungsrechte bzw. für Transformatorstationen und Kabelaufführungsmasten Fahrrechte zugunsten der Lechwerke eingetragen.

Die bestehende 20-KV-Leitung im Bereich des Werksgeländes der Fa. Kober - Freileitung X-13 - wird, um rationell überbaubare Flächen zu erhalten, abgebaut und durch ein 20-KV-Erdkabel ersetzt. Die geplante Trasse des Erdkabels ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Die Kosten der Kabelverlegung trägt der Veranlasser.

In den Schutzstreifen der Freileitungen sind Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung und Bepflanzung zu beachten. Bauanträge und Bepflanzungen müssen mit den Lech-Werken abgestimmt sein. Die Maststützpunkte und Gittermaststationen müssen jederzeit zugänglich sein.

Zusätzlich zu den vorhandenen Transformatorstationen können weitere Stationen erforderlich werden. Anzahl und genau Lage lassen sich jedoch erst dann bestimmen, wenn Standort und Verbrauchssituation der einzelnen Abnehmer feststehen.

## 9. Brandschutz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Hydrantennetz gemäß Merkblatt Nr. I 9 - 12 vom 01.10.80 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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch ein Hydrantenplan zu entwickeln.

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.

Für das geplante Hochregallager ist eine Sprinkleranlage erforderlich.

Falls Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und -art oder verarbeiteten bzw. gelagerten Stoffe einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, muß die örtliche Feuerwehr entsprechend ausgerüstet werden.

10. Planungsstatistik10.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 19,59 ha	100,0 %
Mischgebiet	ca. 0,54 ha	2,8 %
Gewerbegebiet	ca. 14,95 ha	76,4 %
(davon Flächen, die von baulicher Nutzung frei- zuhalten sind	ca. 1,10 ha	7,4 % des Gewerbegebietes)
Verkehrsfläche	ca. 1,03 ha	5,3 %
Bahnanlagen	ca. 1,27 ha	6,5 %
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 0,19 ha	0,9 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,04 ha	5,3 %
Private Grünflächen	ca. 0,53 ha	2,7 %
		rd. 100 %

10.1.1 Maximal überbaubare Grundstücksfläche

Mischgebiet	1.620 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	105.200 m <sup>2</sup>

10.1.2 Maximale Geschloßfläche

Mischgebiet	3.240 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	210.400 m <sup>2</sup>

11. Kostenschätzung

Ca. 5.975 m <sup>2</sup> Straße	á 150,-- DM / m <sup>2</sup>	896.250,-- DM
Ca. 1.125 m <sup>2</sup> Gehweg	á 60,-- DM / m <sup>2</sup>	67.500,-- DM
Straßenbeleuchtung (1 Laterne je 50 m)		
ca. 20 Laternen	á 3.500,-- DM / m <sup>2</sup>	70.000,-- DM
Ca. 500 lfm Kanal	á 600,-- DM / lfm	300.000,-- DM

1.333.750,-- DM  
 rd. 1.340.000,-- DM  
 =====

12. 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	1160
22. Regierung von Schwaben	1001
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
29. Stadt Günzburg	

13. Entwurfsverfasser

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

Bebauungsplanvorentwurf vom:	22.02.88
Bebauungsplanentwurf vom:	21.03.89
2. Bebauungsplanentwurf vom:	06.06.89
Begründung vom:	06.06.89

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske

Kötz, den 06.10.1989 .....

  
.....  
(Unterschrift <sup>(Klement)</sup> Bürgermeisters)  
1. Bürgermeister