

## BEGRÜNDUNG

für das **Verfahren** zum **Bebauungsplan "Mühlenstraße West"** in Görisried.

### Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Geltungsbereich
3. Anlass, Planungsziel und Zweck
4. Lage und Bestand
5. Ortsplanerische Konzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnung
7. Umweltprüfung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung
11. Bearbeitungs- und Plangrundlagen

### Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stand 28.07.2015)
2. Themenkarte 1 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: "Bestand und Realnutzung" (Stand 23.02.2016, unverändert)
3. Themenkarte 2: "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Ausgleichbedarfs" (Stand 23.02.2016, unverändert)
4. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Stand 23.02.2016, unverändert)
5. Schalltechnische Untersuchung (Hils Consult GmbH, Kaufering; Stand 08.07.2015)
6. „Studie, BG Mühlenstraße West, Schutz vor wild abfließendem Wasser“ (Ingenieurbüro Amman & Bäumler, Börwang; 2016)

### Planverfasser:

Arge der Planungsbüros



Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5



Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Görisried hat mit Sitzung vom 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Bezeichnung "Mühlenstraße-West" am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Görisried, sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung von Gewerbeflächen beschlossen.

### 1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried aus dem Jahr 2001 teilweise als "Mischgebiet", im südlichen Teilbereich jedoch noch nicht als Baufläche dargestellt. Deshalb erfolgt im Parallelverfahren die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit die Umwidmung in gewerbliche Bauflächen bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

### 1.3 Regional- und Landesplanung

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gehört die Gemeinde Görisried zum allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gemeindegebiet befindet sich dabei in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Marktoberdorf. Im ländlichen Raum sollen - bezogen auf den gewerblichen Bereich - v.a. ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende und zusätzliche nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden bzw. im Rahmen einer organischen städtebaulichen Entwicklung u. a. eine strukturelle Verbesserung der Arbeitsplatzausstattung und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfolgen. Mit der Ausweisung ergänzender gewerblicher Bauflächen in direktem räumlichen Anschluss und der direkten Nachbarschaft an bereits vorhandene leistungsfähige mittelständische Betriebe im vorliegenden Bebauungsplan trägt die Gemeinde Görisried dieser Zielsetzung i. S. einer organischen Siedlungsentwicklung Rechnung.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenstraße-West" umfasst insgesamt ca. 1,14 ha. Im Norden grenzt eine Gewerbefläche (Sägewerk/Holzhandel) an, im Süden folgt nach einer Lagerhalle (Garten- und Landschaftsbau) eine Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können dem § 1.2 der Festsetzungen durch Text entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Plan mit schwarzen Balken farblich gekennzeichnet. Das überplante Baugebietsgrundstück Nr. 113 im Plangebiet (PG; *wird im Folgenden so abgekürzt*) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Görisried, die Grundstücke Nr. 114 und 114/2 im Eigentum von Familie Urlbauer (Sanitär / Wärmeversorgung).

## 3. Anlass, Planungsziel und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorrangig der Schaffung erforderlicher Gewerbeflächen für die Firmen Johann Urlbauer Bad & Heizung und Weihele Holz GmbH im Sinne der Förderung heimischer Handwerksbetriebe und der Arbeitsplatzsicherung bzw. -neuschaffung.

Mit dem Bebauungsplan sollen damit im Rahmen einer aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht mit einer "organischen Siedlungsentwicklung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung dieser ortsansässigen Firmen geschaffen und damit deren mittel- bis langfristige Sicherung am Standort Görisried erreicht werden.

Eine veränderte, bzw. erhöhte Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr im Vergleich zur derzeitigen Situation ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die im Norden mit einem Sägewerk angrenzende Firma Weihele Holz GmbH plant, die südliche Teilfläche vorläufig als Lagerfläche zu nutzen, eine spätere Bebaubarkeit soll jedoch möglich sein.

#### 4. Lage und Bestand

Das im südlichen Umgriff und innerhalb des Geltungsbereiches eher ebene Plangebiet (PG; *wird im Folgenden so abgekürzt*) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Görtsried und grenzt an eine Lagerhalle der Firma Garten- und Anlagenservice Eberle mit darauf folgender Wohnbebauung an. Bei dem südlichen Teilbereich handelt es sich gemäß den örtlichen Gegebenheiten um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Der nördliche Bereich des PG ist bereits bebaut und wird von der Firma Urlbauer zum Teil gewerblich mit Lagerhallen und z. T. vermieteten Bürogebäuden sowie teils privat mit Wohngebäuden und Gartenanteil genutzt. Im Norden grenzt das großflächige Gewerbegrundstück mit dem Sägewerk der Firma Weihele Holz GmbH an.



Blick auf das PG von Süden



Luftbild des Planungsumgriffes

Im Osten wird das PG durch die Mühlenstraße begrenzt, welche mit einer steilen Böschung an den begleitenden Waldbach übergeht.

Im Westen befinden sich teils intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und Weidezonen (Hangbereiche). Das Gelände steigt nordwestlich des Planungsgebietes an, so dass eine deutlich sichtbare Hangsituation entsteht.



Hangsituation nordwestlich des PG

#### 4.1 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Erkenntnisse der Bestandssituation innerhalb und im Umgriff des PG wiedergegeben. Hinsichtlich detaillierterer Aussagen zur Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht als eigenständigen Bestandteil dieser Begründung verwiesen.

### Realnutzung

Der gehölzfreie, südliche Teil des PG wird landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im Westen grenzt eine kleinere, eingezäunte, privat genutzte Grünfläche mit Obstgehölz, Strauchbewuchs und zwei großen Eschen (*Fraxinus excelsior*) an, wovon die südlich gelegene Esche erhebliche Stammschäden und Kernfäule aufweist. Insbesondere im schattigen Kronenbereich der Gehölze kommen auch Arten der (nährstoffliebenden) Hochstaudenfluren vor. Auf dieser Fläche befindet sich zudem ein hölzerner Gartenpavillon mit Sitzbereich.

Richtung Norden schließen eingezäunte Privatgärten mit Strauch- und Baumpflanzungen an.

### Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche)

Schutzgebiete nach dem BayNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) befinden sich, trotz hoher Vorkommenshäufigkeit im umgebenden Landschaftsraum nicht im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbaren räumlich-funktionalen Umgriff und sind somit auch nicht von der Planung betroffen.

Nach § 30 BNatSchG und / oder Art. 23 BayNatSchG sind geschützte Flächen bzw. Teilflächen innerhalb oder im räumlichen Wirkungsbereich des PG nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Biotop (Biotop-Nr. 8229-0143) befindet sich östlich außerhalb des PG. Es handelt sich um den biotopkartierten Hangleitenwald ostseits des Waldbaches, welcher durch die Planung allerdings nicht beeinflusst wird.



Luftbild mit kartierten Biotopen östlich des PG

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Ostallgäu

Das PG liegt noch knapp innerhalb der unscharfen Abgrenzung des ABSP-Schwerpunktgebietes „Wertachtal“, allerdings haben die Planungen keinerlei Auswirkungen auf das Schwerpunktgebiet. Der östlich angrenzende Waldbach inklusiv des Hangleitenwaldes wird im ABSP als überregional bedeutsam eingestuft, wird allerdings durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

### Artenschutz

Aktuell zu berücksichtigende Fundpunkte der amtlichen Artenschutzkartierung (ASK) sind sowohl innerhalb als auch im näheren Umgriff des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der nächstgelegene verzeichnete Artenfundpunkt Nr. 82290228 (Wiesenpieper und Neuntöter) befindet sich ca. 150 m nordwestlich oberhalb des Hangs auf einem basenreichen Magerrasen.

Ein gutes Stück weiter südwestlich (ca. 300m) ist ein Fundpunkt (Nr. 32290304) des Schwarzstorches. Alle Fundpunkte der ASK werden durch die Planung weder direkt noch in funktionaler Verflechtung beeinträchtigt.

Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten ebenfalls nicht festgestellt.

#### Hochwassergefährdung / abfließendes Oberflächenwasser nach Starkniederschlägen

Das PG liegt in einer Baulücke und wird durch bereits hergestellte Hochwasserschutzmaßnahmen bis zu einem hundertjährigen Hochwasser des Waldbaches vor Überschwemmungen geschützt.

Seit Dezember 2015 wurde vom Ingenieurbüro Amman & Bäumler eine Studie zum Schutz der geplanten Gewerbeflächen vor wild abfließendem Oberflächenwasser erstellt (vgl. Anlage „Studie, BG Mühlenstraße West, Schutz vor wild abfließendem Wasser“, Ingenieurbüro Amman & Bäumler, Börwang; 2016). Wild abfließendes Wasser kann sowohl nach Starkregenereignissen als auch im Frühjahr nach langen Frostperioden durch Schmelzwasser entstehen. Zum Schutz des PG sind im westlichen Bereich die Anlage oberflächiger Mulden oder Leitdämme vor der Bebauung vorgesehen. Im Falle eines Überlaufens dieses Führungssystems soll das gesammelte Oberflächenwasser zwischen den Grundstücken der Firma Urlbauer und Firma Weihele in Richtung Waldbach geführt bzw. dort eingeleitet werden.

#### Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand (lt. BayernViewer-Denkmal des BLfD, Stand: Juli 2015), innerhalb des PG nicht vorhanden.

#### Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind direkt im PG nicht vorhanden. Auf dem Grundstück Flurnummer 118 wurde eine ehemalige Kiesgrube verfüllt. Eventuell anfallender Aushub muss vor dem Wiedereinbau / Entsorgung untersucht werden. Gemäß der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 2001) auf Fl. Nr. 119 unter Nr. 77700163 im Altlastenkataster und der Handlungspriorität 5 eingetragen, welches allerdings außerhalb des PG liegt.

### **5. Ortsplanerisch grünordnerische Konzeption und Flächenbilanz**

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende ortsplanerisch-städtebaulichen Ziele vor (gemäß § 1 BauGB):

- Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbefläche mit ausreichender flächenmäßiger Dimensionierung der Bauflächen für eine flexible und zweckmäßige bauliche Verwertung sowie mittelfristigen Weiterentwicklungsmöglichkeit der unter 2. und 3. genannten ortsansässigen Firmen.
- Berücksichtigung der grünordnerischen Planungsinhalte bei der Situierung der Baugrenzen sowie Schaffung von Flächen für die Bewirtschaftung und den Rückhalt von Regen- und Oberflächenwasser.
- Insbesondere durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen i.V.m. der Fixierung der Höhenlagen, von Dachform und Dachneigung sowie durch einige wenige Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude soll aus ortsplanerisch-städtebaulicher und (landschafts)ästhetischer Sicht - v.a. auch unter Berücksichtigung der betriebsorganisatorischen Erfordernisse - eine möglichst weitreichende landschaftsverträgliche Einbindung der Baukörper bewirkt werden.
- Unterstützung der Ausbildung einer grünen Übergangszone in Richtung Westen durch den Erhalt vorhandener Grünflächen sowie Schaffung von Flächen für den Regenwasserrückhalt für hangabfließendes Wasser.
- Ortstypische Gebietseingrünung in Richtung Osten, mit Pflanzbindung auf Privatgrund als Straßenbegleitgehölze.

### Flächenbilanz

Der Bebauungsplangeltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,14 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Gewerbliche Baufläche, -grundstück	GE einschl. privater Hofräume und innerer Erschließung Davon Neuinanspruchnahme nicht bebauter Flächen ca. 5.359 m <sup>2</sup>	ca. 9.839 m <sup>2</sup>
Verkehrs-, Straßen- und Wegeflächen	Öffentliche Erschließung und Wegeflächen sowie Erschließungsnebenflächen	ca. 604 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	Anlagen- und Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen	ca. 954 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b> <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>		<b>ca. 11.397 m<sup>2</sup></b>

## **6. Grünordnung**

Grundsätzliches Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es Eingriffe in den Naturhaushalt, sowie das Orts- und Landschaftsbild (Umweltschutzgüter), möglichst gering zu halten.

Hierfür werden folgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen ergriffen (Minimierungs- bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen):

1. Festsetzung vorrangig sickerfähige Beläge (Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decke etc.) für Kfz-Stellplätze, Parkplätze, sowie alle Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit geringer Belastungsintensität.
2. Festsetzung zur Rückhaltung und weitestmöglichen Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer durch geeignete Sickeranlagen vor Ort, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen und dies technisch möglich ist.
3. Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht den Bauwerbern eine ausführliche Pflanzenliste mit zahlreichen heimischen Arten (autochthones Pflanzenmaterial) zur Verfügung (siehe Hinweise durch Text).
4. Festsetzung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm i.V.m. Einfriedungen.

## **7. Umweltprüfung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

### **7.1 Umweltbericht**

Mit Wirkung zum 20. Juli 2004 wurde das Baugesetzbuch unter anderem im Hinblick auf Verbindlichkeit und Verfahrensgang der seitens der EU-Rahmengesetzgebung erforderlichen Umweltprüfung in der Bauleitplanung novelliert (Ende der Übergangsfrist für die Erforderlichkeit der Umweltprüfung bei zuvor begonnenen Verfahren war im Juli 2006). Entsprechend ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB erforderlich. Der anhängige Umweltbericht (Anlage 4) ist Bestandteil der Begründung.

### **7.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** (vgl. zugehörige Themenkarten 1 und 2 bzw. Anlagen 2 und 3)

Die §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. a. für die Bauleitplanung vor, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Minimierung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von "neuem Baurecht" oder die Mehrung von bestehenden Bauten im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Lan-

desentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

Zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurden die zukünftig für eine Neubebauung und sonstige Nebenflächen oder -anlagen in Anspruch genommenen Grünlandflächen sowie die gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen zugrunde gelegt.

Nicht als Neuinanspruchnahme zu zählen sind die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie die bereits vorhandenen asphaltierten Flächen (z.B. Betriebshof Fa. Urlbauer).

Gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 erfolgen folgende dargestellte Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b und 1c:

Für den Teilbereich Süd

Arten und Lebensräume: Kategorie I (mittlerer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1a: intensiv genutztes Grünland

Boden: Kategorie II (mittlerer Wert) – Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1b: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland / Weide) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

Wasser: in Kategorie I (oberer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1a: Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässig Flächen)

Klima / Luft: Kategorie II (unterer Wert) – Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1b: gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild: Kategorie I (oberer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1a: strukturarme Agrarlandschaften, Gewerbeflächen

Für den Teilbereich Nord

Arten und Lebensräume: Kategorie I (oberer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1b: strukturarme Zier- und Nutzgärten und intensiv beanspruchte Gärten

Boden: Kategorie II (unterer Wert) – Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1b: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland / Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung

Wasser: in Kategorie I (oberer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1a: geringes Eintragsrisiko von diversen Substanzen in das Grundwasser

Klima / Luft: Kategorie II (oberer Wert) – Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1a: gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild: Kategorie I (unterer Wert) – Gebiet mit geringer Bedeutung

Kriterien siehe Liste 1b: Siedlungsbereiche

Alles in allem handelt es sich sowohl im **Teilbereich Nord, als auch im Teilbereich Süd um Flächen mit insgesamt geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**. Diese sind bzgl. den Wertespannen der Kompensationsfaktoren nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen größer 0,35 (hier GRZ von 0,7) im überbaubaren Bereich entsprechend in Teilbereich Süd in Kategorie /Typ A I (jedoch im oberen Wertebereich) sowie in Teilbereich Nord ebenfalls in Kategorie /Typ A I (und ebenfalls im oberen Wertebereich) einzuordnen. Die Spanne der Kompensationsfaktoren reicht von:

Kategorie / Typ bzw. A I: 0,3 (unterer Wertebereich) bis 0,6 (oberer Wertebereich)

Aufgrund der dargestellten Bewertung der Bestandssituation sowie bei Berücksichtigung bzw. Durchführung vorgenannter grünordnerischer Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Bereich (Nettobauland) in den Teilebe-



reichen I und II auf einen Wert in dieser Kategorie / Typ A I von **0,6** für die zu erwartenden Eingriffe im Gewerbegebiet aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet (vgl. Themenkarte 1 "Bestand und Realnutzung").

Aus diesem Zusammenhang und auf Basis nachfolgender Flächenbilanzierung ergibt sich für das gegenständliche Planverfahren ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 3.216 m<sup>2</sup>** (vgl. zugehörige Themenkarte 2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs").

Flächenbilanz zur Kompensationsflächenermittlung

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,14 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung in Bestands- und Neubaufächen:

Flächenaufschlüsselung		Ausgleichsbedarf	
<b>Kategorie / Typ A I</b> <b>Gewerbefläche Baugrundstück (GRZ &gt; 0,35) inkl. Erschließung:</b>	Neuinanspruchnahme / Überbauung von mäßig intensiv genutztem Grünland	ca. 4.256 m <sup>2</sup>	(x 0,60) = ca. 2.554 m <sup>2</sup>
<b>Kategorie / Typ A II</b> <b>Gewerbefläche Baugrundstück (GRZ &gt; 0,35) inkl. Erschließung:</b>	Neuinanspruchnahme / Überbauung von gärtnerisch genutzten, privaten Grünflächen (als Mehrung von Baurecht)	ca. 1.103 m <sup>2</sup>	(x 0,60) = ca. 662 m <sup>2</sup>
<b>Grünfläche (nicht ausgleichsrelevant)</b>	Bestehende private Grünfläche westlich des PG	ca. 954 m <sup>2</sup>	—
<b>Summe Geltungsbereich Bebauungsplan und Ausgleichsflächenbedarf</b>		<b>ca. 6.313 m<sup>2</sup></b>	<b>3.216 m<sup>2</sup></b>

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gebietsexterne Ausgleichsflächen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird extern auf bereits hergestellten Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto erbracht.

Dabei handelt es sich um eine Streuwiese mit Fichtenaufwuchs auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1688 (Gmkg. Görisried). Mit der Abbuchung der auf Flurstück 1688 verfügbaren Restfläche von 1.444 m<sup>2</sup> sind diese Ökokontoflächen vollständig verbraucht.

Die verbleibenden noch auszugleichenden 1.772 m<sup>2</sup> werden der Ökokontofläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/2 zugeordnet auf welchem eine verfügbare Ökokonto-Restfläche von 840 m<sup>2</sup> verbleibt. Es handelt sich um einen Graben südöstlich des Hauptortes welcher durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet wird.



Flurnr. 765/2, Graben südöstlich Hauptort



Flurnr. 1688, Streuwiese mit Fichtenaufwuchs



## 9. Immissionsschutz

Bezüglich der Umwidmung in Gewerbeflächen wurde von der Firma Hils Consult GmbH, Kaufering ein Immissionsschutzgutachten erstellt. In den daraus resultierenden Festsetzungen durch Text wurden maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel entsprechend eines Gewerbegebietes festgesetzt (Vgl. Festsetzungen durch Text § 10).

## 10. Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Haupteerschließung des PG erfolgt über die Mühlenstraße welche wiederum direkt an die Kreisstraße OAL 24 und so an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Das gegenständliche, zu erschließende Grundstück grenzt direkt an die Erschließungsstraße an. Die Sichtverhältnisse werden nicht nachteilig verschlechtert. Es ist davon auszugehen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird.

Das Gewerbegebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Görisried angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung der Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bereits vorhandene Trennkanalisation. Das Schmutzwasser der neu erschlossenen Bereiche wird dem Hauptsammler zugeführt. Das Regen- und Dachflächenwasser wird an die entlang der Mühlenstraße verlaufende Sickerrigole angeschlossen (Regenwassersammler).

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerke Kempten (AÜW) sichergestellt. Das notwendige Stromversorgungsnetz sollte individuell nach dem elektrischen Leistungsbedarf der zukünftigen Betriebe ausgebaut werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung ist im Zuge der weiterführenden Planungen zu beachten, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitestmöglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Um das PG vor evtl. wild abfließendem Hangwasser aus Richtung Westen zu schützen, sind zur Vorsorge westlich des PG Flächen zum Regenwasserrückhalt und zur gedrosselten Abführung einzuplanen.

Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit ist grundsätzlich zu prüfen inwieweit oder ob eine fachlich gesicherte Versickerungsfähigkeit (nach DWA A-138) des Untergrundes gegeben ist.

Für die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird auf die geltenden Technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Zudem ist, falls die Versickerung nicht unter die NWFreiV fällt und bei Einleitungen die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, darauf hinzuweisen, dass die Erforderlichkeit zur Einleitung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Ostallgäu besteht. Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

## 11. Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Marktoberdorf verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Görisried als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

Görisried, den .....

(Siegel)

.....

Thea Barnsteiner, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

Planverfasser:

Arge der Planungsbüros



Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5



Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

.....  
D. Babel-Rampp (Unterschrift)

.....  
W. Daurer (Unterschrift)