

Gemeinde Görisried Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan Nr. 8

„Görisried - Imnath“

Inhalt

Satzung	Seite 2
Verfahrensverlauf	Seite 3
Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 3 a
Begründung mit Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Anlagen	Seite 4 bis 27

Städtebaulicher Teil:

Abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-915601
Fax: 08342-915602

Grünordnerischer Teil:

topplan – Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Pihusch.
Fischhaus 1, 87672 Roßhaupten

Tel.: 08367-913678
Fax: 08367-913680

Höhenaufmaß:

Ingenieurbüro für Bauwesen Kolb und Mooser,
Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren,

Tel.: 08341-9021
Fax: 08341-902122

Bodenuntersuchung:

GeoUmweltTeam GmbH,
Anton Bruckner-Str. 9, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-963909021-0
Fax.: 08342-9639 39

Satzung
der Gemeinde Görisried für den
Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried - Imnath“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ,

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Görisried folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Ortslage Görisried. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden von dem Gemeindeverbindungsweg Imnath, Flur Nr. 6572,
im Osten von der Flur Nr. 827 und 815 bis zur Walder Strasse Flur Nr. 661/6,
nach Süden entlang der östlichen Grenze der Walderstrasse (OAL 24) um ca. 110 m verspringend und
nach Osten das Grundstück mit der Flur Nr. 821 in einer Tiefe von der Walderstrasse aus gemessen
von ca. 170 m und das Grundstück mit der Flur Nr. 661 in einer Tiefe von 150 m einschließend,
im Süden von der Wegeparzelle 662/1 bis zur Walderstrasse, entlang der Walderstrasse, diese wird
nach Westen bis zur Einmündung in die Strasse Staig einbezogen um entlang der nördlichen
Straßenseite die Fläche für eine Verbreiterung bzw. einen Fußweg einzuschließen, weiter nach
Nordosten bis zur nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg“
und entlang dessen östlicher Grenze bis zum Gemeindeweg Imnath Flur Nr. 657/2.

Der Bebauungsplan umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-
Nr.: 657/2 Gemeindeweg Imnath TF, 661 TF, 661/1 TF, 661/2 TF, 661/3 TF, 661/5, 661/6 Walder
Strasse TF, 661/7, 661/8, 662/1 Weg, 667/2 Weg, 773/4 Weg TF, 815 TF Einmündung in die Walder
Straße (Sichtdreieck), 820 TF, 821 TF, 821/1, 821/2, 823/11 TF Einmündung Strasse Kalvarienberg,
823/20 TF, 823/21 TF, 823/39 TF, 826, 827 TF der Gemarkung Görisried. Der Geltungsbereich umfasst
eine Fläche von ca. 4,99 ha.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom
25.01.2005. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 25.01.2005 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried Imnath“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Görisried, _____

Georg Kugler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensverlauf:

1. Der Gemeinderat Görisried hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Görisried Imnath“ gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das entsprechende Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 03.März 2004 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.10.2004 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2004 gebilligt mit der Maßgabe, dass die Variante B ohne das Grundstück Flur Nr. 827 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden soll. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 9.11.2004 wurde der vorgenannte Billigungsbeschluss aufgehoben und der Entwurf Variante A, das Grundstück mit der Flur Nr. 827 einschließend, gebilligt. Die Bekanntmachung für die frühzeitige Bürgeranhörung für den 11.11.2004 erfolgte am 28.10.2004.
3. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 26.11.2004 bis 31.12.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2004 von der Auslegung benachrichtigt und gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Bürgeranhörung wurde am 11.11.2004 durchgeführt.
4. Die Gemeinde hat in öffentlicher Sitzung am 25.01.2005 die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, beraten und soweit erforderlich abgewogen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 25.01.2005 gefasst.

Durch die ortsübliche Bekanntmachung am _____
ist der Bebauungsplanes Nr. 8 „Görisried Imnath“ in Kraft getreten

Die vorgenannten Verfahrensschritte werden hiermit bestätigt:

Görisried,

Kugler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried Imnath“
i. d. F. vom 25.01.2005

Anlagen:

1. Lageplan der Schürfen und Sondierungen
2. Schichtenverzeichnis GUT - Bodengutachten
3. Merkblatt der Kreisbrandinspektion

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried - Imnath“ umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur Nr.: 657/2 Gemeindeweg Imnath TF, 661 TF, 661/1 TF, 661/2 TF, 661/3 TF, 661/5, 661/6 Walder Strasse TF, 661/7, 661/8, 662/1 Weg, 667/2 Weg, 773/4 Weg TF, 815 TF Einmündung in die Walder Straße (Sichtdreieck), 820 TF, 821 TF, 821/1, 821/2, 823/11 TF Einmündung Strasse Kalvarienberg, 823/20 TF, 823/21 TF, 823/39 TF, 826, 827 TF der Gemarkung Görisried. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,99 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Ortslage Görisried. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden von dem Gemeindeverbindungsweg Imnath, Flur Nr. 6572,
im Osten von der Flur Nr. 827 und 815 bis zur Walder Strasse Flur Nr. 661/6,
nach Süden entlang der östlichen Grenze der Walderstrasse (OAL 24) um ca. 110 m verspringend und nach Osten das Grundstück mit der Flur Nr. 821 in einer Tiefe von der Walderstrasse aus gemessen von ca. 170 m und das Grundstück mit der Flur Nr. 661 in einer Tiefe von 150 m einschließend,
im Süden von der Wegeparzelle 662/1 bis zur Walderstrasse, entlang der Walderstrasse, diese wird nach Westen bis zur Einmündung in die Strasse Staig einbezogen um entlang der nördlichen Straßenseite die Fläche für eine Verbreiterung der OAL 24 bzw. einen Fußweg einzuschließen, weiter nach Nordosten bis zur nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg“
und entlang dessen östlicher Grenze bis zum Gemeindeweg Imnath Flur Nr. 657/2.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Görisried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Görisrieder Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Innerhalb der Ortslage stehen keine verfügbaren Baulücken oder Leerstände an.

Nunmehr ergibt sich die Möglichkeit über eine Fläche westlich der Walder Strasse bzw. östlich des Baugebietes „Kalvarienberg“ von ca. 3,1 ha und südöstlich der Walderstrasse eine weitere Teilfläche von ca. 1,0 ha zu verfügen und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen. In dem Bereich östlich der Walder Strasse wird ein Bestandsbereich als Dorfgebiet einbezogen.

Die Gemeinde wird über das Kommunalunternehmen Görisried das Baugebiet entwickeln. Die Grundstücksverhandlungen sind so weit gediehen, dass über die Grundstücke disponiert werden kann. Das Baugebiet soll abschnittsweise erschlossen und die Bauplätze fertig erschlossen verkauft werden. Neben der einheimischen Bevölkerung sollen auch einige Bauplätze an interessierte Neubürger verkauft werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes an der Marktoberdorfer Strasse.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

In dem nachfolgend dargestellten Planausschnitt des Regionalplanes der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist erkennbar, dass fast die gesamte Gemarkung Görisried innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 Kemptener Wald (Illervorberge) liegt. Am östlichen Rande der Gemarkung schiebt sich das schmale Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Wertachtal und Wertachschlucht zwischen das vorgenannte Gebiet und das Gebiet Nr. 15. Die Ortslage Görisried ist mit einem gewissen Umfeld ausgeklammert worden. So ist auch das Plangebiet von dieser Vorbehaltsfläche nicht betroffen.

Gemäß Ziel des Regionalplanes B II 4.4 sollen die Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur- und Gestalt erhalten und – wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Die Gemeinde hat sich mit den Reserven im Ortskern bereits befasst. Im Ortskern gibt es zwar einige wenige landwirtschaftliche Hofstellen, die nur noch von 1 Person bewohnt werden. Diesem Thema wird sich die Gemeinde im Zuge der beginnenden Dorferneuerung widmen. Unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten werden die nur sehr geringen Wohnraumreserven – wenn überhaupt – nur in einem längeren Zeitrahmen angepackt und für den Wohnungsmarkt verfügbar gemacht werden. Kurzfristige Lösungen sind hier völlig ausgeschlossen. Typische Leerstände und größere baureife Baulücken gibt es in der Ortslage Görisried nicht. Das Schreiben des StMI vom 15.10.2003 und das hierhin vorgestellte Konzept des Flächenmanagement wird Beachtung und Anwendung finden.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung und Landesplanung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Görisried verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben am 16.12.1992 Nr. 420-4621-209.1 genehmigt wurde. Das geplante Wohngebiet war im bisherigen Flächennutzungsplan noch nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Daher hat die Gemeinde im Rahmen einer 6. Änderung den Flächennutzungsplan geändert. Sie wurde durch das Landratsamt Ostallgäu mit Schreiben vom 27.08.2004 genehmigt.

3.3 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Einarbeitung des EAG-Bau vom 24.6.2004, in Kraft getreten am 20.07.2004,
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58),
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

- 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439),
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.Dezember 1999 (GVBl. S.532)
 6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136),
 7. Bayer. Denkmalschutzgesetz
 8. Bundes Immissionsschutzgesetz

Hinweis:

Das Aufstellungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung vom 16.02.2004 und die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 3.3.2004 nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 begonnen. Nach den Überleitungsvorschriften § 244 Abs. 2 des neuen Baugesetzbuches vom 20.07.2004 können Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20.Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20 Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden. Dies soll mit diesem Bebauungsplan so geschehen.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Gemeinde Görisried, der größere Teilbereich westlich und der kleinere Teilbereich östlich der Kreisstrasse OAL 24. Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird derzeit als landwirtschaftliches Wirtschaftsgrünland genutzt.

Die westliche Hangleite – westlich des Imnathweges - ist aus ortsgestalterischer Sicht von besonderem Reiz. Hier sollte – soweit die Gemeinde später über die Fläche verfügen kann – eine öffentlich zugängliche Grünfläche so gestaltet werden, dass die Blickbeziehung zum historisch gewachsenen Ortskern von Görisried und die Pfarrkirche St. Oswald bewahrt werden kann.

Der östlich der Kreisstrasse gelegene kleinere Teilbereich des Bebauungsplanes erfasst einen Teil der bebauten Ortslage als Dorfgebiet (MD).Hier befindet sich auf der Flur Nr. 661/7 ein Stallgebäude – Rindermastbetrieb, südlich hiervon das zugehörige Wohnhaus und davor, unmittelbar an die Kreisstrasse angrenzend, ein weiteres Wohnhaus. Nördlich schließt ein Wohnhaus und eine Schreinerei an. Die nördlich befindliche Hofstelle Flur Nr. 820 verbleibt im Außenbereich. Die heranrückende Wohnbebauung wird gegenüber dieser Hofstelle sowohl nach Westen als auch nach Süden einen Abstand von mind. 50 m einhalten. Vor der Westfassade der Bergehalle der vorgenannten Hofstelle ist ein Heubelüftergerät installiert. Dieses Gerät ist nach Auskunft des Betriebsleiters nur im Sommer und nur tagsüber in Betrieb. Es wird ab dem zweiten Schnitt das eingelagerte Heu – soweit erforderlich – mit angesaugter warmer Außenluft nachgetrocknet. Hieraus kann eine Betriebsdauer während der Sommermonate und zwar von Juni bis August angenommen werden mit insgesamt ca. 20 Betriebstagen. Näheres siehe Kapitel 7.1 Immissionsschutz.

4.2 Denkmalliste

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmale noch Bodendenkmale.

Die sich in der Nähe befindlichen Baudenkmale

- Staig 4 – Einzelhof, unverkleideter Ständerbohlenbau mit verschindeltem Giebel und modern bemalten Verstrebungshölzern, bez. 1811.
Flur Nr. 823 (Gemarkung Görisried) und
- Kalvarienberg – mit Kapelle und Kreuzwegstationen, 1874; mit Ausstattung.
Flur Nr. 822/2 (Gemarkung Görisried),

sind so weit von der geplanten Wohnbebauung entfernt, dass ein besonderer Hinweis auf Art. 6 DSchG, wonach alle Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirken können, erlaubnispflichtig sind, nicht erforderlich ist.

4.3 Bodenverhältnisse

4.3.1 Gelände-Höhenaufnahme

Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme durch das Ingenieurbüro für Bauwesen, Kolb und Mooser, Kaufbeuren, angefertigt. Das Ergebnis ist in Form von Höhenlinien und von einigen ausgewählten Höhenpunkten in die Bebauungsplanzeichnung übertragen. Die Walderstrasse liegt zwischen der Einmündung des Imnathweges bis zur Einmündung des Feldweges Flur Nr. 773/1 in etwa auf gleicher Höhe ca. 820 m üNN: Der westliche Teil des Plangebietes ist fast eben, liegt aber ca. 1,00 m bis fast 1,50 m tiefer als die Walderstrasse.

Der östliche Planbereich liegt entlang der Kreisstrasse ebenfalls eben, steigt erst hinter der ersten bestehenden Hauszeile von einer Höhe von ca. 821 m nach Osten an und erreicht entlang der östlichen Baugrenze eine Höhe von ca. 824 m üNN. Die östliche Randfläche wird als Grünfläche einbezogen. Die höchste Stelle liegt hier bei ca. 828 m üNN. Außerhalb des Plangebietes steigt das Gelände weiter nach Osten an.

4.3.2 Erkundung der Untergrundverhältnisse

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Bodens für die Erschließungsmaßnahmen und für die geplanten Wohngebäude wurde durch die GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf am 15.04.2004 eine Erkundung der Untergrundverhältnisse durchgeführt. Es wurden insgesamt 7 Baggerschürfe bis zu einer maximalen Tiefe von 2,6 m angelegt und die geologischen Profile aufgenommen. Die Lage der 7 Schürfe ist aus der Lageplanskizze von GUT, Herrn Dipl. Geol. H. Tauchmann, Anlage 1, zu erkennen. Bei den Schürfen 1 und 4 wurden auch Sickersversuche durchgeführt. Zusätzlich wurden am 25.05.2004 im Ostteil des ersten Bauabschnittes 4 Rammkernsondierungen (O / 36 mm) bis max. 5,5 m niedergebracht. An den Sondierpunkten S1 und S3 wurden zusätzlich leichte Rammsondierungen DPL 5 (gemäß DIN 4094-3) bis zu einer Tiefe von 2,1 m durchgeführt. Die geologischen Profile sind in der

Anlage 2 beigelegt. Das ausführliche Gutachten liegt bei der Gemeinde Görisried zur Einsicht aus.

Hieraus wurden folgende geologische Verhältnisse abgeleitet:

Bei den Schürfen 1 – 4 stehen würmeiszeitliche Moränenablagerungen in Form von stark schluffigen, sandigen, steinigen Kiesen und stark kiesigen, sandigen, steinigen Schluffen an, die ab etwa 1,5 m unter Gelände dicht gelagert sind. Diese stark kiesigen Geschiebelehme sind im trockenen Zustand als gering setzungsempfindlich einzustufen und stellen damit einen tragfähigen Baugrund dar.

Bei den Schürfen 3 und 4 waren geringfügige Wasserzutritte auf Höhe der Schurfsohle zu erkennen, die sich zu einer ca. 5 cm tiefen Wasserfläche anstauten. Hierbei dürfte es sich primär um kleinräumige Schichtwasservorkommen innerhalb von stärker kiesigen und sandigen Lagen handeln, die vermutlich mit dem Höhengniveau des anmoorigen Feuchtgebietes korrespondieren, das sich ca. 100 m nordöstlich des geplanten Baugebietes befindet. (Hinweis: hier befindet sich auch die niedrigste Stelle mit 817 m üNN).

Bei dem Schurf 5 steht bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m weiches, anmooriges, torfiges Material an, das mit Holzresten durchsetzt ist. Diese organische Schicht wird von einer ca. 0,4 m starken Lage aus bläulichgrauen Schluffen mit weicher Konsistenz unterlagert. Darunter folgen hellgrünlichgraue dicht gelagerte Geschiebelehme. Während die Schichten bis in ca. 1,4 m Tiefe aufgrund ihrer weichen Konsistenz unter Belastung zu starken Setzungen neigen, stellen die unterlagernden Geschiebelehme im trockenen Zustand einen tragfähigen Baugrund dar. Auch bei diesem Schurf konnten auf Höhe der Schurfsohle geringfügige Wasserzutritte beobachtet werden, die ebenfalls zu einer ca. 5 cm tiefen Staunässe führten.

Sickerversuche:

Bei den Sickerversuchen in den Schürfen 1 und 4 wurden die beiden Schürfruben mit jeweils rund 2 m³ Wasser gefüllt. Beim Schurf 1 betrug die Füllhöhe über Sohle 83,5 cm, im Schurf 4 betrug die Füllhöhe 70 cm.

Im Schurf 1 ergab sich in einem Zeitraum von 68 Minuten lediglich eine Absenkung des Wasserspiegels von 0,9 cm. Daraus errechnet sich für den gefluteten Teil der Schürfrube ein mittlerer k_f - Wert von ca. 2×10^{-6} m/sek. Die hier anstehenden, dicht gelagerten, stark schluffigen Kiese sind somit als nach DIN 18130 als gering durchlässig einzustufen.

Im Schurf 4 ergab sich in einem Zeitraum von 45 Minuten keine Absenkung. Hier konnte vielmehr ein Wasseranstieg von ca. 1 cm beobachtet werden, der primär auf Wasserverdrängung durch Absturzmaterial aus der Schurfwand zurückzuführen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in dem gesamten, durch die Schürfe 1 bis 5 abgedeckten Bereich kein sickerfähiger Untergrund bis in mindestens 2,5 m Tiefe vorhanden ist.

Aufgrund der vorgenannten Erkenntnisse wurden am 25.5.2004 die oben bereits genannten Rammkernsondierungen ergänzt und zwar mit folgenden Ergebnissen, wobei die Schichtprofile als Anlage 2 zur Verfügung stehen.

Bei den Sondierungen S 1 und S 2 stehen bis in eine Tiefe von 1,6 m sandige Schluffe an, die eine weiche Konsistenz besitzen. In diese Schluffe schalten sich vereinzelt humos-torfige Lagen ein. Unterhalb dieser weichen Stillwasserablagerungen stehen erdfeuchte Geschiebelehme (stark kiesige Schluffe bis stark schluffige Kiese) an, die mitteldicht bis dicht gelagert sind und eine überwiegend steife Konsistenz aufweisen. Innerhalb dieser Geschiebelehme finden sich auch kiesige Partien, die eine Grundwasserführung aufweisen. So wurde bei der Sondierung S 1 eine Kiesschicht zwischen 5,0 und 5,5 m unter GOK angebohrt, die gespanntes Grund- bzw. Schichtwasser aufweist. Der Grundwasserspiegel

stieg bis auf ca. 0,4 m unter GOK an. Die über der Kiesschicht lagernde, ca. 70 cm starke Geschiebelehmschicht ist hier durchfeuchtet und besitzt eine weiche bis steife Konsistenz. Bei der Sondierung S2 lag der Grundwasserspiegel bei ca. 0,69 m unter GOK.

Bei der Sondierung S3 wurden bis in eine Tiefe von 2 m weiche Stillwasserablagerungen in Form von Schluffen und Feinsanden mit einzeln eingelagerten Torfhorizonten angetroffen. Darunter folgen Geschiebelehme (stark kiesige Schluffe bis stark schluffige Kiese) mit eingelagerten Kieshorizonten, die z. T. grundwasserführend sind. Ab einer Tiefe von 3 m weisen diese Ablagerungen eine steife Konsistenz auf. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 0,67 m unter GOK.

Bei der Sondierung S4 stehen bis in eine Tiefe von 1,9 m sandige Schluffe mit einzelnen Torfeinlagerungen an, die eine weiche bis breiige Konsistenz aufwiesen. Darunter folgen bis 4,6 m Tiefe stark kiesige Schluffe bis stark schluffige Kiese, die je nach Wassergehalt eine weiche bis steife Konsistenz aufweisen. Die Kiesschicht zwischen 3,9 m und 4,5 m Tiefe ist schwach grundwasserführend. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 0,69 m unter GOK.

Zusammenfassende Bewertung

In den untersuchten Bereichen liegen in den oberen Metern 1,5 m – 3,0 m aufgrund der hier vorhandenen setzungsempfindlichen Schichten schlechte Baugrundverhältnisse vor. Im Bereich der Sondierungen S1 und S2 stehen tragfähige Schichten in Form von erdfeuchten Geschiebelehmen ab einer Tiefe von ca. 1,50 – 2,0 m an. Im Bereich der Sondierung S3 beginnen die tragfähigen Schichten erst in einer Tiefe von ca. 2,0 – 3,0 m. Für den dicht gelagerten Geschiebelehm (Schluff, stark kiesig bis Kies, stark schluffig) können überschlägig folgende Bodenkennwerte angesetzt werden:

Bodengruppe DIN 18196	GU*
Wichte erdfeucht	21 – 22 kN/m ³
Wichte unter Auftrieb	11 – 12 kN/m ³
Reibungswinkel	27,5 °
Kohäsion c'	0 – 5 kN/m ²
Steifemodul E _s	5 – 15 MN/m ²

Zulässige Bodenpressungen gem. DIN 1054, Tab. 4; dichte Lagerung etwa ab 1,5 – 3,0 m unter Gelände.

Die ungünstigsten Bodenverhältnisse liegen im Bereich der Sondierung S4 vor, da hier tragfähige Schichten erst unterhalb von ca. 4,0 – 4,5 m in Form von stark schluffigen Kiesen anstehen.

Grundsätzlich ist in dem gesamten, durch Rammkernsondierungen untersuchten Bereich mit hohen Grund- bzw. Schichtwasserständen (ca. 0,5 m unter GOK) zu rechnen, wobei bereichsweise auch gespanntes Grundwasser vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass zumindest auch im Bereich von den Baggerschürfen Sch3 und Sch4, die am 15.04.2004 angelegt wurden, mit ansteigendem Grundwasser zurechnen ist.

Bei einer zukünftigen Bebauung des untersuchten Grundstückes sind die nicht tragfähigen Bodenschichten (humos-torfige Schluffe und Feinsande) bis in eine Tiefe von mindestens 1,5 m bis ca. 3,0 m auszutauschen. Bei dem Baugrubenaushub für die Kellerfundamentierungen ist mit seitlichen Grundwasserzuläufen aus der Baugrubensohle zu rechnen. Insofern wird empfohlen, bei jedem Baugrundstück eine Ringdrainage einzubauen, wobei die Drainagesohle ca. 0,5 m unterhalb der Fundamentsohle liegen sollte (ca. 3,0 m unter

Gelände bei einer durchschnittlichen Baugrubentiefe von 2,50 m). Wenn die Ableitung des Dränagewassers im Freispiegelgefälle erfolgen soll, müsste eine entsprechend tief verlegte Sammelleitung eingerichtet werden, an der die einzelnen Grundstücksdrainagen angeschlossen werden können. Grundsätzlich empfiehlt die Gemeinde, die Keller als sog. „Weiße Wanne“ auszuführen.

5. Planung

5.1 Erschließung

a) Verkehr

Das westliche Plangebiet wird über die Kreisstrasse OAL 24 – Walderstrasse – in Höhe der jetzigen Einmündung des Feldweges aus Richtung Imnath angebunden. Der Einmündungsbereich wird in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Ostallgäu durch das für die Erschließung beauftragte Ingenieurbüro Kolb und Mooser abgestimmt. Es wird ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 170 m mit Annäherung und Haltesichtweite festgesetzt.

Der Imnathweg wird auf eine Länge von ca. 70 m auf einen normalen Querschnitt für eine Erschließungsstrasse mit Seitenstreifen ausgebaut und zwar mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem 1 m breiten Bankett auf beiden Seiten. Nach 70 m – in Höhe der südlichen Abzweigung in das Plangebiet – wird der bisherige „Imnathweg“ von seiner bisherigen Trasse nach Osten abgeschwenkt. Er mündet auf den Gemeindeverbindungsweg (Flur Nr. 657/2) nach Imnath ca. 50 m von seiner bisherigen Stelle entfernt ein. Dieser Abschnitt erhält zum Plangebiet keine weitere Anbindung, damit der landwirtschaftliche Verkehr aus Richtung Imnath ohne Beeinträchtigung fließen kann. Es wird vielmehr zur optischen Abgrenzung des Plangebietes eine ca. 8 m breite private Grünfläche mit einer einheitlichen Bepflanzung mit einzelbäumen – ähnlich einer Allee - (Vogelbeere) eingerichtet. Zusätzlich wird hier ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Dieser Streckenabschnitt wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem beidseitigen Bankett von je 1 m ausgebildet.

Die innere Erschließung des Plangebietes Teil A wird in zwei Bereiche aufgeteilt und zwar in eine westliche Schleife und eine Stichstrasse am südlichen Rande in Richtung Walderstrasse. Diese Stichstrasse endet mit einer Wendeschleife, von der wiederum eine Fußwegeanbindung an die Walderstrasse abzweigt. Hierüber kann auch der Winterdienst den Schnee aus der Stichstrasse innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ablegen.

Im westlichen Teil wird die Planstrasse als Schleife ausgebildet. Sie wird an den Gemeindeverbindungsweg Imnath Flur Nr. 657/2 nur durch einen Fußweg angebunden. Über diesen Fußweg mit beidseitigem Grünstreifen, werden auch die Abwasserleitungen verlegt mit Anschluss an den Waldbach bzw. Sammler zur Kläranlage.

Die innere Erschließung erhält einen mind. 6,50 m breiten Querschnitt um die verschiedenen Sparten ohne Probleme verlegen zu können. Die Straßenränder werden mit unterschiedlichen Breiten und Abgrenzungen versehen, um einige Standorte für Straßenbäume zu erhalten. Dadurch wird gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung erreicht. Die Fahrbahn wird hier auf 4,75 m begrenzt und asphaltiert.

Das Gelände im Plangebiet A ist fast eben, es liegt aber ca. 1,00 m bis 1,50 m tiefer als die Walderstrasse und zwar auf der Höhe 819 bis 818,50 m üNN; die Walderstrasse liegt auf der Höhe 820,20 m üNN. Der tiefste Punkt innerhalb der landwirtschaftlichen Grünlandfläche liegt nordöstlich und außerhalb des Geltungsbereiches auf 817 m üNN. Die Planstrasse wird

aufgrund der gegebenen Geländesituation aber auch wegen der bestehenden Untergrundverhältnisse, siehe Gutachten GUT, ca. 0,50 m über das derzeitige Gelände festgelegt; das übrige Gelände zwischen den einzelnen Bauplätzen und bis zur Walderstrasse wird aufgefüllt und an den Rändern zum Baugebiet Kalvarienberg und dem westlichen Imnathweg mit sanften Böschungen angeglichen.

Das östlich der Kreisstrasse gelegene Plangebiet B wird über zwei vorhandene Feldwege an die Walderstrasse angebunden. Von dem südlichen Anschluss Flur Nr. 773/4 zweigt nach ca. 160 m die Planstrasse nach Norden ab und wird in einer Schleife über die Trasse des vorhandenen Kiesweges der Flur Nr. 821 wieder an die Walderstrasse angebunden. Der südliche Feldweg wird östlich der Zufahrt zum Grundstück Flur Nr. 661/8 entsprechend ausgebaut. Die Verbreiterung geschieht zu Lasten des Plangebietes, Flur Nr. 661. Auch hier werden an den beiden Anbindungsstellen Sichtdreiecke mit Schenkellänge 70 m festgelegt. Die erforderlichen Einmündungsradien, von der Tiefbauverwaltung mit 6,0 m angegeben, werden bei dem zu einem späteren Zeitpunkt bei der Ausführungsplanung abgestimmt.

b) Kanal - Entwässerung

Die Bodenverhältnisse, wie sie durch das Gutachten von GUT dokumentiert sind, erfordern es, den Straßenkörper mit Kalkzusätzen zu stabilisieren. Es wird den Bauherren empfohlen, bei der Gründung des geplanten Wohnhauses auf einen Keller nicht zu verzichten. Der Schmutzwasserkanal wird so tief verlegt, dass ein Freispiegelanschluss von der Kellersohle möglich ist. Parallel mit dem Schmutzwasserkanal wird eine Dränageleitung im Straßenraum so verlegt, dass der einzelne Bauplatz schon bei Beginn der Erdarbeiten bzw. Herstellen der Kellersohle angeschlossen werden kann. **Es wird ferner empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne - sog. „Weiße Wanne“ -auszubilden.** Es kann drückendes Grundwasser auftreten. Der Kanalanschluss und die Kellerlichtschächte sind dicht auszuführen. **Es wird empfohlen, die Kellersohle 10 cm stärker als üblich ausbilden, entsprechend zu armieren und unter der Sohle eine Kiesschicht mit einer trennenden Noppenfolie einzubringen.**

Das Erdreich soll auf das Niveau der Planstrasse aufgefüllt werden; die Kellerfenster dürfen nicht freigelegt werden.

Für die Behandlung des Regen- Oberflächenwassers gibt es in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit verschiedene Lösungsmöglichkeiten.

Die Versickerung des Oberflächenwassers benötigt bei dem angegebenen Durchlässigkeitswert von k_f -Wert von 2×10^{-6} m/s viel Platz. Die Versickerung bzw. Rückhaltung auf jedem Bauplatz erfordert die Einrichtung von tiefen bzw. großen Schächten. Zusätzlich müssten im Straßenraum tiefe Rigolen eingebaut werden. Diese Kosten wurden im Vorentwurfsstadium mit weiteren alternativen Lösungen verglichen. So wurde auch die Möglichkeit untersucht, das gesamte Gebiet im Trennsystem an den vorhandenen Kanal in der Strasse „Staig“ südlich des Plangebietes anzuschließen.

Nach Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Kolb und Mooser wurde einer zentralen Regenrückhaltung in Form eines Stauraumkanals innerhalb der Planstrasse im Plangebiet A der Vorzug gegeben. Das zunächst vorgesehene Regenrückhaltebecken, östlich Haus Nr. 1, 3 und 4 wird reduziert auf einen Teich mit einer wechselfeuchten Sohle.

Die einzelnen Baugrundstücke werden über einen Regenwasserkanal angeschlossen und dem Stauraumkanal zugeführt. Die Regenwasserrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken für den Gebrauch als Brauchwasser für die Gartenbenutzung bleibt den Bauherren hiervon unbenommen.

5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Plangebiet A – westlich der Walderstrasse:

Im westlichen Plangebiet Teil A, das als erster Bauabschnitt erschlossen werden soll, wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse und aufgrund der Belange des Immissionsschutzes wird die überbaubare Fläche von der Walderstrasse um gut 20 m abgesetzt. Dieser Grünstreifen wird entlang des neuen Imnathweges bis zur Einmündung der Planstrasse nach Südwesten fortgesetzt. So entsteht hier eine ca. 2.800 m² große Fläche, die entsprechend grünordnerisch gestaltet und als Ausgleichsfläche einbezogen wird. Hier wird auch ein Teich in das grünordnerische Konzept integriert.

Zwischen der Wohnbebauung und der Hofstelle Flur Nr. 820 ist ein Abstand von mind. 50 m einzuhalten, wobei hier noch ein besonderes Augenmerk auf die Heubelüftungsanlage zu legen ist. Einzelheiten hierzu siehe im Kapitel Immissionsschutz.

Das Wohngebiet teilt sich aufgrund der vorgesehenen Erschließung in einen südlichen Teil mit einer Stichstrasse und einen westlichen Teil mit einer Schleifenerschließung.

Im südlichen Teil sind die Grundstücke so aufgeteilt, dass hier Einfamilienhäuser entstehen können, wie sie in den letzten Baugebieten Wildbergerstrasse bzw. Dorfblick nach dem örtlichen Bedarf errichtet wurden. Die Bebauung ist als offene, zweigeschossige Einzelhausbebauung mit zwei Varianten der Dachausbildung vorgesehen. Das zweite Vollgeschoss ist hierbei als Dachgeschoss auszubilden, siehe nachfolgende Systemskizze. Im westlichen Teil wurde zusätzlich die Errichtung von einigen Doppelhäusern und einer normalen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Plangebiet B – östlich der Walderstrasse:

Im östlichen Plangebiet Teil B, das als weiterer Bauabschnitt später erschlossen wird, ist für die vorhandene Bauzeile entlang der Walderstrasse ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt worden. Dies gilt auch für die erste Bauzeile östlich anschließend.

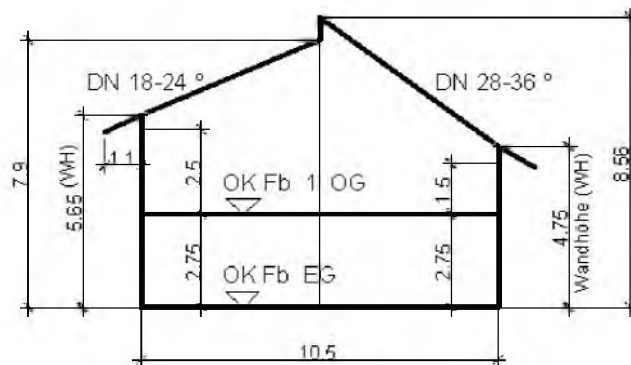
Dadurch konnte der aus Gründen des Immissionsschutzes erforderliche Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flur Nr. 661/7 auf 25 m reduziert werden. Der ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes geforderte Abstand von der nördlichen Hofstelle Flur Nr. 820 bis zur nördlichen Bauzeile des allgemeinen Wohngebietes konnte mit 50 m ebenfalls eingehalten werden.

Die östlich anschließende Wohnbaufläche soll als allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt werden. An einigen Stellen kann auch wahlweise eine Doppelhausbebauung errichtet werden. Die Grundflächenzahl soll 0,30 nicht übersteigen. Das zweite Vollgeschoss soll als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden, Garagen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in Form von Pult und Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden.

Variante Dachausbildung bei einer sog. ID-Bebauung,



Variante A :

Dachneigung (DN) 18 - 24 °

Kniestock (KN) max. 2,50 m

WH = 5,65 m

Hinweis:

Bei einer II-geschossigen Bebauung beträgt der KN max. 0,50 m,

die DN 28 - 34 °

Variante B :

DN 28-36 °

KN max. 1,50 m

WH = 4,75 m

Schaugiebel:

An einigen markanten Stellen wurde für die Gestaltung der Häuser für die jeweiligen Giebelseiten eine Festsetzung getroffen, nach der ein sogenannter Schaugiebel zu gestalten ist. Die Fenster dieser Giebelseite sind hier als Reihe, möglichst symmetrisch, zu gestalten, damit als Gesamteindruck ein harmonisches Bild entsteht, ähnlich den das Dorfbild prägenden Giebeln der Bauernhäuser.

Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze, pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen –

Geplantes Wohngebiet Teil A westlich der OAL	18.817 m ²		
Geplantes Wohngebiet Teil B östlich der OAL	9.089 m ²		
Vorhandenes Dorfgebiet (MD)	<u>5.213 m²</u>	33.119 m ²	3,31 ha

Verkehrsflächen im Plangebiet Teil A mit neuem Imnathweg	4.743 m ²		
	<u>2.363 m²</u>	7.106 m ²	
Verkehrsflächen im Plangebiet Teil B			
Anteil Walderstrasse mit Sichtdreiecken	3.970 m ²		
Vorhandener Imnathweg im Westen mit Begleitgrün	971 m ²		
Feldweg Plangebiet Teil B am östlichen Rand	<u>153 m²</u>	<u>5.094 m²</u>	1,22 ha
Grünflächen			
Am westlichen Rand	550 m ²		
Verbindungsgrün im Teil A	<u>277 m²</u>	<u>827 m²</u>	
Ausgleichsfläche Teil A westlich der OAL	2.888 m ²		
Ausgleichsfläche Teil B am östlichen Rande	<u>899 m²</u>	<u>3.787 m²</u>	<u>0,46 ha</u>
Gesamtfläche:		49.933 m²	4,99 ha

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Gemeindegebiet Görisried gehört zu drei Vierteln dem Naturraum 035 Iller-Vorberge im Westen und zu einem Viertel dem Naturraum 036 Lech Vorberge im Osten an, wobei die Trennungslinie ungefähr in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Plangebiet liegt auf einem Hochplateau oberhalb des Waldbachtales, einem Nebenfluss der Wertach. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden mit geringer Tendenz zur Vernässung bestimmt. Nordöstlich des Geltungsbereiches bildet sich eine Senke im Bereich der Flur Nr. 815 und 826, mit flurnahem Grundwasserstand. Der Bereich ist dräniert. Das Wasser wird in einem Schacht gesammelt. Der Überlauf ist an den Waldbach angeschlossen.

Die ebenen Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Entlang des neuen Imnathweges soll eine bis an die Kreisstrasse führende Baumreihe auf einer ca. 8,00 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot und nach Einmündung der Planstrasse auf einem öffentlichen Grünstreifen aufgebaut werden. Diese Allee soll dazu beitragen, dem neuen Wohngebiet eine deutliche Randbegrenzung zu vermitteln und gleichzeitig einen wirkungsvollen Übergang in die freie Landschaft bzw. gegenüber dem Weiler Imnath zu schaffen.

Entlang des bestehenden Imnathweges im Nordwesten (Flur Nr. 657/2) wird das Baugebiet mit einem öffentlichen Grünstreifen eingefasst, der mit Büschen und Sträuchern überstellt wird, ähnlich der vorhandenen benachbarten Eingrünung entlang des Baugebietes Kalvarienberg.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen ebenfalls zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1 a – b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes, artenarmes Wirtschaftsgrünland bzw. um bestehende Verkehrsflächen (inclusive landwirtschaftlicher Wirtschaftswege). Biotope gemäß amtlichen Kartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht angetroffen.

Boden:

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Die Bodenuntersuchungen von GUT ergaben in Teilen anmoorige, torfige Bodenverhältnisse, die von Bebauung freizuhalten sind (vgl. unten Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere).

Wasser:

In Teilen des Geltungsbereichs liegt kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Aufgrund hoher Feinschluffanteile und anmoorigen Bodenschichten verfügen die zur Grünlandnutzung intensiv drainierten Flächen teilweise nur über eine geringe Versickerungsleistung. Fließ- oder Stillgewässer liegen nördlich (Waldbach) außerhalb des Geltungsbereichs und sind lediglich indirekt durch Einleitung von Drainagewasser betroffen.

Klima und Luft:

Das geplante Baugebiet schließt sich östlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsbild:

Die beiden geplanten Teilgebiete grenzen unmittelbar an bestehende Bebauung an. Dabei wird der Südwestrand in Teilgebiet A von einer geradlinigen Wohnbebauung mit entsprechender Grünbepflanzung gebildet, im Südosten bildet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wirtschaftsgebäude zusammen mit der Kreisstraße OAL 24 die Begrenzung. In Teilgebiet B grenzt im Westen eine neue einzeilige Mischbebauung zusammen mit dem erwähnten landwirtschaftlichen Anwesen an. Insgesamt ist das Gebiet damit bereits stark durch die bestehende Siedlungsfläche sowie die Kreisstraße geprägt. Da nicht auf allen für die Bebauung anstehenden Flächen ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt (vgl. Punkt 4.1 der Checkliste, Leitfaden S.7), kann das vereinfachte

Vorgehen nach Checkliste nicht angewendet werden. Es kommt das Regelverfahren zur Anwendung.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Schutzgüter wurden die Flächen im Geltungsbereich entsprechend der Abb. 1 (siehe unten) der Wertkategorie I, Oberer Wert „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ bzw. Wertkategorie II „Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet .

Entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden alle bebaubaren Grundstücke zuzüglich der Erschließungsstraßen unter dem Eingriffstyp B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad“ zusammen gefasst (vgl. Abbildung 1), wobei Flächen der Wertkategorie II von Eingriffen ausgeschlossen bleiben. Die Bereiche mit Bebauung und Baurecht nach § 34 BauGB sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dies ergibt (Teilfläche A und B) eine Eingriffsfläche von insgesamt 3,1 ha.

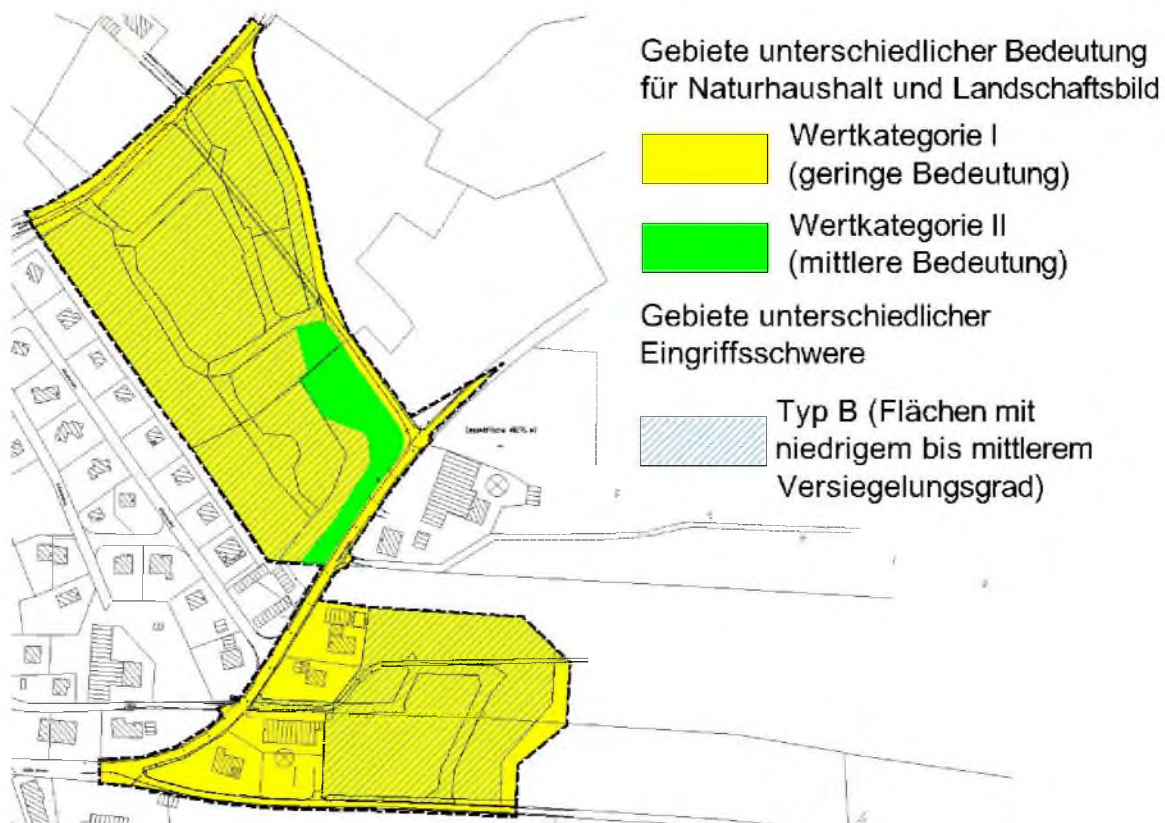


Abb. 1: Bewertung der Flächen gemäß Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und Auswirkungen des Eingriffs (Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere)

Im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** festgesetzt:

- die Durchgrünung privater Flächen mit Gehölzen,
- private und öffentliche Grünflächen am Rande des Wohngebietes, Durchgrünung mit Großbäumen im Straßenraum,
- versickerungsfähige Schotterrasen-Streifen entlang der Planstrasse und der vorhandenen Strassen und Wege,
- Teich mit wechselfeuchter Sohle mit entsprechender naturgemäßer Ausprägung und an diesen Standort angepasster Bepflanzung innerhalb der Ausgleichsfläche im Teilgebiet A.

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischem Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt. Dies ergibt folgenden Ausgleichsbedarf:

Gebietsart		Fläche in m ²
Wohnen geplant		27.906
Davon Minimierungsfläche		
– Ortsrandeingrünung Teil A-	1,665	
– Ortsrandeingrünung Teil B	800	
Verkehrsfläche neu		5.020
Eingriffsfläche insgesamt		32.926
Ausgleichsfaktor		0,3
Ausgleichsfläche		9.878

Der gesamte errechnete Ausgleichsbedarf liegt damit bei 0,99 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von insgesamt 0,38 ha festgesetzt. Daraus ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf von 0,61 ha.

6.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

6.4.1 Interne Ausgleichsflächen

In der südöstlichen Ecke des geplanten Wohngebietes - Planteil A - wird eine öffentliche Grünfläche mit 2.888 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt (T-Liniensignatur im Plan). Auf dieser Fläche wird ein Teich mit wechselfeuchter Sohle entstehen. Dieser Teich wird so gestaltet, dass eine ständige Wasserfläche sichergestellt ist. Die Ufer werden buchtig und mit sanftem Gefälle gestaltet und die Randbereiche zusätzlich mit Pflanzen und Stauden eingegrünt, die einen wechselfeuchten Standort bevorzugen:

Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Gewöhnlicher Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) sowie verschiedene Seggenarten Riesen-Segge (*Carex pendula*), Steifsegge (*Carex elata*) im unmittelbaren Uferbereich. Für eine zeitweilige Beschattung empfiehlt sich die Pflanzung von strauchartigen Weidenarten (*Salix cinerea*, *S. purpurea*).

Die größere Grünfläche bis zur Kreisstrasse und entlang der Walderstrasse wird hügelig gestaltet. Die Einzelheiten der Modellierung sowie der Eingrünung und anschließenden extensiven Pflege wird im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Kolb und Mooser im Detail bestimmt. Die Krone der Erdauffüllung sollte max. 1,00 m bis 1,50 m über dem Niveau der Walderstrasse liegen. Die Ausgestaltung dieser Grünfläche erfolgt unter Beachtung naturschutzfachlicher Aspekte. Für die dargestellte Alleepflanzung sind Winterlinden (*tilia cordata*), vorgesehen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche in einer Größe von 899 m² ist als Ausgleichsfläche am östlichen Rande des Plangebietes B vorgesehen. Auf dem nach Osten hin ansteigenden Hangbereich ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen in einem 10 – 15 m breiten Streifen und extensive Nutzung in Form jährlich zweimaliger – nach dreijähriger Anlaufzeit dann einmaliger Mahd mit Mähgutabfuhr vorgesehen. Geeignete Obstbaumsorten sind unter 6.5 angeführt. Zur Unterstützung der Entwicklung hin zu einem Streuobstwiesenstreifen mit entsprechendem Blühaspekt und Biotopeignung ist nach Abschluss der Obstbaumpflanzungen eine über den Handel erhältliche Heublumensaat auf die Fläche aufzubringen.

Zur Fortsetzung der Obstwiese nach Norden und gleichzeitig Minimierung des Eingriffs werden im Teil B zusätzlich entlang der Bauplätze 35 bis 38 eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in der Größe von 801 m² festgesetzt. Auch hier sollen die erforderlichen privaten Eingrünungsmaßnahmen konzentriert werden mit Pflanzung von Obstgehölzen gemäß Listen unter 6.5 (siehe unten).

6.4.2 Externer Ausgleich

Nach obigen Ausführungen sind 0,61 ha extern auszugleichen. Dafür wurden zwei Bereiche im Gemeindegebiet Görisried herangezogen (siehe untenstehende Abbildung)

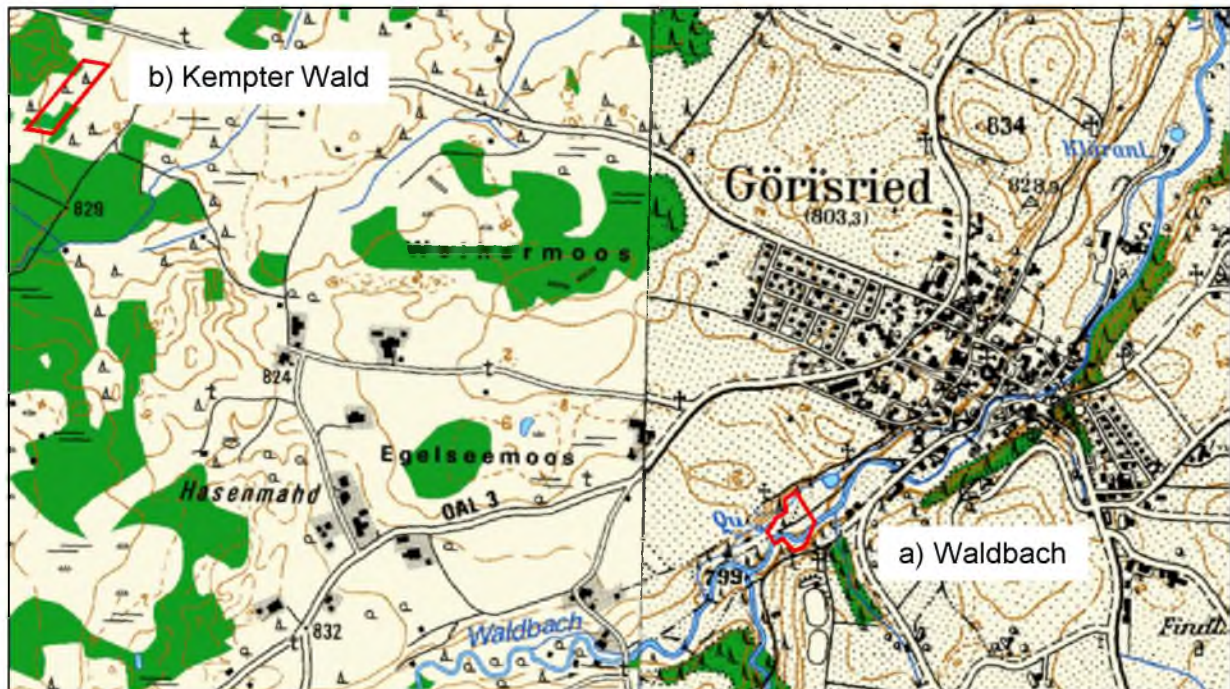


Abb. 2: Lage der beiden Ausgleichsflächen im Raum

a) Flächenmanagement im Umgriff des Badeweihers am Waldbach

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Auenbereich des Waldbaches südwestlich des Badeweihers und ca. 500 m bachaufwärts westlich des Plangebietes „Görisried – Imnath“. Das Gelände wird derzeit als Grünlandfläche intensiv bewirtschaftet und ist an örtliche Landwirte verpachtet. Bei Badebetrieb werden die östlich angrenzenden Flächen als Liegewiese genutzt. Zudem wird dieser Bereich stark von Spaziergängern, Wanderern oder Joggern genutzt. Im Süden befindet sich ein tiefer gelegenes Plateau einer Mäanderschleife des Waldbaches, welches zur Zeit nur sporadisch durch Mahd oder Weidebetrieb genutzt wird. Hier verläuft auch eine Freileitung zur Stromversorgung des weiter bachaufwärts befindlichen Wasserreservoirs. Der die Fläche umgebende Waldbach bzw. der nördlich ausgeleitete Mühlkanal sind als Biotop Nr. 8229-0143-002 „Hangleitenwald das Wald-Baches, Gehölzsaum und Feuchtwald am Waldbach“ kartiert.

Folgende Grundstücke stehen für ein abgestimmtes Flächenmanagement im Hinblick auf Hochwasserschutz, Naturschutzmaßnahmen und Freizeitnutzung zur Verfügung:

Flur Nr.	Eigentümer	m ²	m ²
447	Gemeinde	890	
449	Gemeinde	115	
452	Gemeinde	172	
453	Gemeinde	<u>697</u>	1.874
450	Privat	294	
451	Privat	270	
454	Privat	170	
455	Privat	310	
456	Privat	<u>240</u>	<u>1.284</u>

Die Maßnahmen im Einzelnen:

Auf Flurstück 447 im Süden wird eine gezielte Entwicklung zu einem bachuferbegleitenden Erlenbruchwald eingeleitet, der als Rückhalteraum bei Hochwasser die günstigste Vegetationsform darstellt. Dazu wird die gezielte Aufforstung im Verbund 1 x 1m mit Grauerle (*Alnus incana*) und gruppenweise eingebrachten Weidenarten (*Salix alba*, *S. aurita*, *S. eleagnos*, *S. purpurea*) bis an den Böschungsfuß im Norden empfohlen, Pflanzqualität 2 x v. H. 60 –100 cm. Der Bereich der Freileitungen ist mit einem Schutzstreifen von 5m beiderseits von Bestockung freizuhalten. Die Fläche ist gegen Wildverbiß einzuzäunen.

Die oberhalb der Hangkante gelegenen Flurstücke 449, 452, 453 sowie 455 und 456 sind durch eine langfristig ausgerichtete extensive Mahd mit Mähgutabfuhr als extensive Feuchtwiesen mit folgendem Mahdregime zu entwickeln: Zur Aushagerung 2 x jährliche Mahd ab 15.06. für 3 Jahre lang, danach je nach Entwicklung der Vegetation nur noch 1 x jährliche Mahd ab 01.08. Dies gilt auch für die externe Ausgleichsfläche im Kempter Wald.

Der Liegewiesenbereich um den Badeweiher wird durch die Gemeinde landschaftsgemäß abgegrenzt, um eine Ausdehnung in den Naturschutzbereich zu verhindern.



Abb. 3: Flächenmanagement im Bereich Waldbach – Badeweiher südwestlich Görtsried

Über die gemeindeeigenen Parzellen kann die Gemeinde mit 1.874 m² sofort verfügen. Für die restliche Fläche mit 550 m² (Flur Nr. 455 und 456) wird die Gemeinde mit den

jeweiligen Eigentümern entsprechende verbindliche Vereinbarungen treffen, die es erlauben, die notwendigen Maßnahmen auf Dauer gesichert durchführen zu können.

b) Extensivierung und Entwicklung einer Feuchtwiese auf Flurnummer 1689, Gemarkung Görisried am Ostrand Kempter Wald.

Das Flurstück 1689 mit insgesamt 0,40 ha wird derzeit als dreischürige Intensivwiese genutzt. Im Südwestende stockt ein nicht standortgemäßer, durch Käferbefall und Windwürfe bereits aufgelockerter Fichtenrestwald. Die Fläche ist umgeben von verschiedenen kartierten Biotopen (Biotop Nr. 8228-0088-001 Wölfleemos westlich Beilstein sowie Nr. 8228-0078 Streuwiesen am N- Rand des Wölfleemooses), wobei die bestockte Fläche im Südrand trotz des hohen Fichtenanteils mit kartiert wurde. Der Kempter Wald ist zudem als FFH-Gebiet F8228-301 (hier Teilfläche 02 Kempter Wald) ausgewiesen, wobei die Gebietsabgrenzung auf Basis der TK 25000 auch den Nordteil von Flurstück 1689 vorsieht (vgl. Abbildung 4).

Durch Nutzungsextensivierung auf jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr ist langfristig auf die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese hinzuarbeiten. Der an der Nordwestseite befindliche Drainagegraben soll künftig nicht mehr geräumt werden und sich selbst überlassen bleiben. Im bestockten Südwestteil sind die nicht standortgerechten Fichten zu entnehmen, um verbliebene Restbestände an Moorspirken dadurch zu fördern.



Abb. 4: Ausgleichsfläche auf Flurstück 1689 am Ostrand des Kempter Waldes, eingebunden in biotopkartierte Flächen und FFH-Gebiet Kempter Wald

Zur Lage der externen Ausgleichsflächen und Abgrenzung konkreter Maßnahmen wird auf die Abbildungen 3 und 4 verwiesen. Die Ausgleichsflächen werden mit entsprechendem Formblatt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an das Landesamt für Umweltschutz in Krumbach gemeldet.

6.5 Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 200 m² ist mindestens ein einheimischer halbkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstrasse zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die im Bebauungsplan unter Ziffer 5.1 als Private Grünfläche zur Durchgrünung und Ortsrandgestaltung festgesetzten Flächen sind mit mind. 1 Baum Wuchsklasse 1 – Vorschlag sorbus aucuparia, Vogelbeere, StU 12 bis 14 - zu pflanzen. Die Bäume sind alleeartig im Abstand von max. 3,00 m zum geplanten Innthweg zu setzen. Zwischen den Bäumen nach Innen zum bebauten Grundstück hin ist eine strauchartige Bepflanzung zu ergänzen, gemäß Ziffer 6.5 (2) der Begründung. Die Lage ist der Bebauungsplanzeichnung (Vobe) zu entnehmen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Hochstämme verwendet werden, wobei auch Halbstämme bei den Obstgehölzen im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß nachstehender Liste (Pflanzqualität Heister 2 x v. 150 bis 200 cm):

- Äpfel:** Berner Rosenapfel
Croncels
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge:** Wangenheims Früh- Zwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die privaten Grünflächen folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm

- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

(2) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | - Kornellkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Waldhasel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhüttchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildrosen

(4) Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Minimierung des Eingriffs werden eine Reihe von Maßnahmen ergriffen. Der öffentliche Straßenraum der Planstrasse wird an einigen markanten Stellen mit Bäumen gestaltet. Entlang des neuen Imnathweges wird ein ca. 8,00 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier sollen die privaten Eingrünungsmaßnahmen konzentriert werden durch entsprechende Pflanzmaßnahmen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiet entsteht eine weitere Grünfläche von 550 m² mit Festsetzungen zur Eingrünung.

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Diese räumen ihm anderen Belangen gegenüber einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang, ein. Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnische Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für Misch- und Dorfgebiete	tagsüber 60 dB (A)	nachts 45 dB(A)
Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Wegen des landwirtschaftlichen Betriebes musste die Wohnbaufläche im Teil A um 50 m abgerückt werden, siehe Bestandsbeschreibung. Dies wird durch die westlich der Walderstrasse angeordnete Grünfläche sichergestellt.

Bezüglich der Heubelüftungsanlage wurde in ca. 20 m Abstand von der Kreisstrasse eine Messung bei laufender Anlage durchgeführt. Die Werte liegen zwischen 54 und 56 dB(A), wobei diese Werte bei auftretenden Verkehrsgeräuschen (PKW/LKW) um ca. 10 dB(A) höher liegen.

Es wird empfohlen, die Grünfläche entlang der Walderstrasse, gegenüber der Heulüfteranlage, mit Bodenmaterial aus dem Plangebiet so aufzufüllen und topografisch zu gestalten, dass eine Höhe über der Walderstrasse von ca. 1,00 bis 1,50 m erreicht wird. Diese Grünfläche ist durch Büsche und Sträucher zu bepflanzen. Zusätzlich wird empfohlen, das nächst gelegene geplante Wohnhaus (Bauplatz Nr. 5) traufseitig zur Walderstrasse bzw. parallel zur Scheune der Hofstelle Flur Nr. 820 zu setzen und notwendige Fenster im 1. OG nur von der Geräuschquelle abgewandt zu orientieren. Dadurch kann erreicht werden, dass die o.g. Orientierungswerte unterschritten bleiben.

Sollte sich später herausstellen, dass die Orientierungswerte trotzdem am Wohngebiet überschritten werden, bleibt eine Maßnahme an der Belüftungsanlage selbst vorbehalten. Dies kann dadurch geschehen, dass die Anlage dichter an die Scheunenwand gestellt und durch eine Schallschutzwand gegenüber Westen abgeschirmt wird. Dies wurde anlässlich der o. g. Messung mit dem Eigentümer und Betriebsleiter der Hofstelle im Sinne einer grundsätzlichen Bereitschaft abgestimmt.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
In der Gemeinde Görisried steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Strassen

Das Baugebiet wird über die Walderstrasse erschlossen, wobei die Einmündung durch das für die Erschließung beauftragte Ingenieurbüro mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises abgestimmt wird.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Görisried. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen, siehe auch Anlage 86 der BayBO, bzw. die Ableitung in den Regenwasserkanal zu veranlassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz des Allgäuer Überlandwerks GmbH, Kempten. Neben dem Bauplatz Nr. 1 wird eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation bereit gehalten. Sie sollte nach Angaben des AÜW 24 m² groß sein. Das Trafogebäude selbst soll aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht 3,00 m von der Planstrasse zurückgesetzt sein.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sicherzustellen sein.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 3.

9. Weitere Hinweise und Empfehlungen:

9.1 **Bodenversiegelung:**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.

9.2 **Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser:**

Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Nachweis im Baugesuch – Freiflächengestaltungsplan. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

9.3 Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Görisried anzuschließen.

9.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB:

Bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes wie Umspannstationen, Trafokästen u. dgl. sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV- und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.

9.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG. Es handelt sich um ein Vorhaben in einem archäologisch relevanten Areal, so dass bei Bodeneingriffen mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist. Der Termin für Bodeneingriffe sollte mindestens 2 Wochen vorher beim BLfD Tel. 08271/81570, FAX 08271/815750 angezeigt werden. Soweit möglich, wird die Maßnahme durch einen Mitarbeiter des BLfD begleitet.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Der Imnathweg, der bisher noch keine eigene Flur Nr. hatte, wird im Zuge der Neuordnung des Gebietes als Buchgrundstück neu gebildet. Es ist eine Sonderung veranlasst.

11. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Ostallgäu digital zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen verwendet, die teilweise aus der analogen Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 hergestellt wurde. Der Grenznachweis geht hier auf die Landesvermessung zwischen 1810 und 1830 zurück und ist entsprechend unsicher und ungenau. Es soll daher zur Herstellung einer einwandfreien Kartengrundlage eine Sondierung durch das Vermessungsamt durchgeführt werden. die Gemeinde wird den entsprechenden Antrag stellen.

12. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Amt für Landwirtschaft		87571 Kaufbeuren	Postfach 11 33
Bayerischer Bauernverband	Kreisgeschäftsstelle	87600 Kaufbeuren	Alte Weberei 12
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle für Vor- und Frühgeschichte	86672 Thierhaupten	Am Klosterberg 8
Bayerisches Landesamt		80076 München	Postfach 10 02 03

für Denkmalspflege			
Bischöfliche		86028 Augsburg	Postfach 11 03 49
Finanzkammer			
Direktion für ländliche		86379 Krumbach	Postfach 1163
Entwicklung			
Kreishandwerkerschaft		87629 Füssen	Augsburgerstrasse 7 1/
Füssen-Marktoberdorf			
Deutsche Telekom AG	Niederlassung Weilheim	82360 Weilheim	Postfach 1002
Allgäuer Überlandwerk		87435 Kempten	Illerstrasse 18
GmbH			
Herrn Martin Schafnitzel	Kreisbrandrat	87666 Pforzen	Wertachstrasse 8
Herrn Rudolf Zwick	Kreisheimatpfleger	86986 Schwabbruck	Alpenstr. 4
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanung	86145 Augsburg	Postfach
Regionaler	Geschäftsstelle	87435 Kempten (Allgäu)	Rathausplatz 29
Planungsverband			
Allgäu (16)			
Vermessungsamt		87616 Marktoberdorf	Kurfürstenstrasse 19
Wasserwirtschaftsamt		87416 Kempten (Allgäu)	Postfach 26 40
Gemeinde Wald		87616 Wald	Nesselwanger Str. 4

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 25.01.2005
abtPlan

GÖRISRIED,
Gemeinde Görisried,

Gerhard Abt, Architekt

Georg Kugler, 1. Bürgermeister