Gemeinde Görisried

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan

„Mühlenstraße West, 1. Änderung“

gemäß § 13a BauGB

Entwurf

i. d. F. vom 23.05.2023

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Görisried Kirchplatz 8 87657 Görisried	Tel.: 08302.9723 Fax: 08302.9724 E-Mail: info@goerisried.de
Planung Städtebaulicher Teil: **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Görisried
für den Bebauungsplan „Mühlenstraße West, 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand der Ortslage Görisried, im Bereich des dort bestehenden Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“. Südlich davon beginnt die zentrale Ortslage der Gemeinde Görisried.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 8 (TF), 111 (TF), 111/5, 113, 113/4, 114, 114/1, 114/2 und 116/3 (TF, Verkehrsfläche Mühlenstraße), alle Gemarkung Görisried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,14 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.05.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in derselben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden die Teilflächen GE-1 und GE-2 festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in der Tabelle unter § 8 Nr. 1 dieser Satzung enthalten.
2. Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt im Teilgebiet GE-2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie im Teilgebiet GE-1 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind auch Gebäude und Bauten mit bis zu 80 m Länge zulässig.
2. Die überbaubaren Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)**:**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Vorhandene Gebäude(teile) und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan bereits errichtet bzw. vorhanden waren, genießen uneingeschränkten Bestandsschutz.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen erreichtet werden, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb.
2. Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen i. S. v. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
3. Es sind private Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Auf der Grünfläche im Westen ist der Aufbau einer unterbrochenen Abfolge von mindestens 2-reihigen, artenreichen Strauchgruppen vorgesehen. Im Osten zur Straße hin soll der Aufbau einzelner, den öffentlichen Straßenraum begleitenden Hochstamm-Bäume (standortheimische Gehölze, mindestens 2. Wuchsordnung) erfolgen.
4. Die festgesetzten Maßnahmen zur Anlageneingrünung bzw. Pflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber zeitnah, jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.
5. Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber oder einen eventuellen Rechtsnachfolger dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (u.a. abschnittsweise Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung, Erhalt der Vitalität). Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 und und 18919 durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
6. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “*“) ist zu beachten.
   Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
*Acer pseudoplatanus**	Berg-Ahorn
*Quercus robur**	Stieleiche
*Tilia cordata**	Winterlinde
*Tilia platiphyllos**	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
*Prunus avium**	Vogelkirsche
*Betula pendula**	Birke
*Carpinus betulus**	Hainbuche

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Äpfel:	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	*Cornus mas*	Kornelkirsche
	James Grieve	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	*Corylus avellana*	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	*Ligustrum vulgare*	Liguster
	Gellerts Butterbirne	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Kirschen:	Hedelfinger	*Prunus spinosa*	Schlehe
Zwetschgen:	Wangenheims Früh	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Gast und Ziergehölze sind nur in gestalterisch oder fachlich begründeten Ausnahmefällen zulässig.

7. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

8. Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	max. Wandhöhe	max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung
GE-1	E, a	8,0 m	10,5 m	SD, PD, FD	SD: 5° - 25°, PD: 5° - 12°, FD: 0° - 5°
GE-2	E, o	6,5 m	9,5 m	SD	10° - 25°

Definition
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise
SD = Satteldach
PD = Pultdach
max. Wandhöhe: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB EG darf maximal 0,30 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.
max. Firsthöhe: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Oberkante First. Die OK FFB EG darf maximal 0,30 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

2. Von der festgesetzten Höhenlage kann im Einzelfall bzw. falls aus betriebsorganisatorischen / technischen Gründen oder aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie erforderlich eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das gesamtplanerische Konzept bzw. das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

3. Dachaufbauten sind unzulässig.

4. Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist in einheitlichen, gleichartigen Materialien und dunklen, bevorzugt grauen oder roten Farbtönen auszuführen.

Ausgenommen davon sind – neben Bauteilen, die unter § 4 Nr. 2 fallen – Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ohne Blendwirkung auf geneigten Dächern zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche integriert sind. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
Die genannten Anlagen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung auszuführen. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist auf der gesamten Dachfläche zulässig.

5. Fassaden:
Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon unberührt), Baustoffe und Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben (außer Weiß) und glänzende Oberflächen (im Hinblick auf die sensible Ortsrandlage) unzulässig.

6. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe findet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die Festsetzung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im Teilgebiet GE-1 keine Anwendung.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung/Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

2. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen. Grelle und bunte Anstriche der Einfriedungen sind nicht zulässig.

3. Zufahrten sind wo möglich wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

4. Stellflächen sind mit sickerfähigem Belag (z. B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

5. Der Anteil von versiegelten Flächen ist wo möglich gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Das gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende unverschmutzte Niederschlags- / Oberflächenwasser (z. B. Dachwässer) ist vor Ort dezentral-flächenhaft sowie weitestmöglich über die belebte Bodenzone zu versickern. Die entsprechenden technischen und rechtlichen Vorgaben (vgl. Begründung) sind hierbei einzuhalten.
   Soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

7. Jegliche Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses sind nicht zulässig.

8. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Ortsverbindungsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

1. Zulässig sind Vorhaben im Gewerbegebiet, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Kontingentfläche ha	$L_{EK,\ tagsüber}$ dB (A)	$L_{EK,\ nachts}$ dB (A)
GE-1 und GE-2	1,00	60	45

   Die obige Teilfläche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (15039_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.07.2015 zu entnehmen. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgestellt. Ein aktualisiertes Gutachten wurde erstellt und belegt, dass der Schallschutz für dieses Vorhaben gewährleistet ist. Das Gutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

3. Der Umgriff der Gewerbefläche ist dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 01 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (15039_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.07.2015 zu entnehmen.

4. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

   Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

2. Denkmalpflege

   Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
   „Art. 8 Abs. 1 DSchG:
   Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
   Art. 8 Abs. 2 DSchG:
   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

   Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mühlenstraße West, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.05.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Görisried, den

_____
Dr. Stephan Bea, Erster Bürgermeister

Anlagen:
- Schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, zu: Errichtung Lehmplattenproduktion auf Fl.-Nr. 113 und 114 (Tfl.), Weihele Holz GmbH, Mühlenstraße 15, 87657 Görisried; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbe auf die umliegende (Wohn-)Bebauung, Bericht: 2214_gew_gu01_v1, Fassung vom 22.05.2023.

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand der Ortslage Görisried, im Bereich des dort bestehenden Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“. Südlich davon beginnt die zentrale Ortslage der Gemeinde Görisried.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 8 (TF), 111 (TF), 111/5, 113, 113/4, 114, 114/1, 114/2 und 116/3 (TF, Verkehrsfläche Mühlenstraße), alle Gemarkung Görisried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,14 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Görisried möchte den Bereich eines ortsansässigen Holzsägebetriebes planerisch erfassen. Dadurch soll die betriebliche Entwicklung der Firma gesichert und der Neubau einer Werkhalle ermöglicht werden. Dazu ist es notwendig, die bestehenden Baugrenzen geringfügig zu erweitern. Die Gemeinde befürwortet den Neubau, da die Firma derzeit ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt und als solider Betrieb mit hoher Produktinnovation angesehen wird. Die Gemeinde möchte den Standort der Firma begünstigen und ihre weitere Entwicklung er-

möglichen. Daher wird die gegenständliche 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“ aufgestellt.
Das Plangebiet ist derzeit bereits in großen Teilen versiegelt, entweder durch Bestandsgebäude oder durch Parkplatz- und Lagerflächen. Einzelne bestehende Grünflächen werden durch die gegenständliche Planung überplant, was jedoch im konkreten Fall eine Nachverdichtung bedeutet und damit die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht. Dadurch entfällt auch die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Die Gemeinde Görisried gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß RP 16 zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Gemäß LEP 2018 gehört die Gemeinde zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Dem Markt ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In der Nähe des Plangebietes liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung sowie Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss. Derlei Gebiete liegen nur südwestlich der Ortslage Görisried.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegt gemäß Regionalplan das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft), welches den Ort Görisried umfasst. Aufgrund der räumlichen Distanz ist keine negative Auswirkung des Vorbehaltsgebietes auf die Planung zu erwarten.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2. (Z) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
  a) allgemeiner ländlicher Raum und
  b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2.1. (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

11 Wertachtal und Wertachschlucht
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 2.3.2.4 (G) Biotopkomplexe sowie der Biotopverbund sind möglichst zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

B I 2.3.2.7 (Z) Flussbegleitende Auwälder insbesondere an Iller und Wertach sollen hinsichtlich ihres Umfanges und ihrer naturnahen Zusammensetzung erhalten und weiterentwickelt werden.

B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

B I 2.3.2.11 (Z) Die Flusstäler des Voralpenlandes, insbesondere des Lechs, der Wertach und der Iller, sollen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden, soweit dies aus Gründen des Hochwasserschutzes möglich ist. Dabei sollen die naturnahen Bereiche erhalten, die Durchgängigkeit verbessert und die Fließge-

wässerdynamik gefördert werden. Von besonderer Bedeutung sind auch die Hangbereiche der genannten Flüsse mit ihrer Standortvielfalt.

B I 3.1 (G) Es ist anzustreben, die Möglichkeiten zur Verbesserung des übergebietlichen Wasserhaushalts im Niederschlagsbereich von Iller, Lech und Wertach offen zu halten.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Görisried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, vgl. untenstehender Abbildung 2. Die Fläche der gegenständlichen Bauleitplanung ist dort überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ausnahme ist eine kleine Grünfläche, welche in der gegenständlichen Bauleitplanung bestehen bleibt. Da im übrigen Geltungsbereich Gewerbegebiete dargestellt werden, entwickelt sich die gegenständliche Bauleitplanung vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Eine Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund dessen nicht erforderlich.

Da darüber hinaus das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird, wäre der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen. Da diese Voraussetzungen, wie oben erwähnt, allerdings bereits erfüllt sind, besteht diesbezüglich ohnehin kein Handlungsbedarf mehr.

Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Görisried mit Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes (rote Linie, Südteil), unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Im Plangebiet existieren bereits einige Bestandsgebäude. Es handelt sich dabei um Firmen- sowie Gebäude mit Wohnnutzung. Zusätzlich gibt es im Plangebiet Lagerflächen sowie als Parkplatz genutzte Areale, darüber hinaus Grünflächen in geringem Umfang.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet erstreckt sich höhenmäßig von ca. 791,30 m ü NN im Westen bis ca. 787,30 m ü NN im Osten. Das Plangebiet ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Die Flächen zwischen den Gebäuden ist großflächig durch Parkplatzflächen sowie Lagerflächen versiegelt.

Östlich des Plangebietes liegt der Waldbach, entlang dessen Verlauf sich ein Biotop entwickelt hat. Es hat die Biotopteilflächennummer 8229-0143-005 und wird beschrieben als „Hangleitenwald das Wald-Baches, Gehölzsaum und Feuchtwald am Waldbach“. Da das Plangebiet jedoch bereits überplant und bebaut ist und die gegenständliche Planung die Baugrenzen nicht in Richtung des Biotops ausweitet, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Biotops durch die gegenständliche Planung auszugehen.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodenkomplexe „Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis-kies (Auensediment)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Gemäß hydrologischer Karte zur Durchlässigkeit, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens hoch (>1E-3 - 1E-2).

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Neubau einer Gewerbehalle im Plangebiet möglich. Diese wird allerdings im Bereich bereits bestehender Baugrenzen, die lediglich im geringen Maße erweitert werden, geschaffen. Darüber hinaus wird durch die Planung lediglich der Bestand gesichert.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet selbst keine kartierten Denkmäler. Im Süden und Westen des Plangebietes, im Ort Görisried, befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude, s. untenstehende Aufstellung. Diese sind weit genug vom Plangebiet entfernt und dürften keine Auswirkungen auf die Planung haben. Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

Distanz zu GB (ca.)	Baudenkmäler (bis ca. 200 m Abstand zum Geltungsbereich (GB) des Plangebietes)				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Adresse	Funktion	Beschreibung
50 m	k.A.	D-7-77-131-19	Schmiedestraße 9	Mitterstallhaus	Bauernhaus, Mitterstallbau mit Steilsatteldach und Rauhputzgliederung, erbaut nach 1823, mit Wandfresko an der südlichen Traufseite.
100 m	k.A.	D-7-77-131-34	In der Ob 6	Forstamt	Ehem. Forstdienstgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, nach 1818.
120 m	k.A.	D-7-77-131-18	In der Ob 12	Bauernhaus	Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hakenschopf und Brettbalustern über dem Tennentor, nach 1818, Wirtschaftsteil modern verändert.
130 m	k.A.	D-7-77-131-2	Hauptstraße 15	Kreuzwegstation, syn. Kreuzweg, Ölbergkapelle, Lourdesgrotte, Kalvarienberg	Kalvarienberg, 1867/68 angelegt; südöstlich des Ortes: Kalvarienbergkapelle, kleiner Rechteckbau mit Dreiseitschluss und großem Dachreiter mit Spitzhelm sowie abgewalmtem Vorzeichen, 1874; mit Ausstattung; Ölbergkapelle, Rundbau mit Kuppel und Laterne und vorgesetztem Rechteckbau, 1881; mit Ausstattung; gemauerter Bildstock mit Kerkerchristus, wohl gleichzeitig; vierzehn Kreuzwegstationen, Sandsteinpfeiler mit Gusseisenreliefs, um 1874; Mariengrotte, in den Berg eingestellte mehrteilige Grotte aus Tuffstein mit vorgesetzter Halbrundterrasse, wohl gleichzeitig; mit Ausstattung.
135 m	k.A.	D-7-77-131-5	Hauptstraße 5	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule	Bildstock, flaches Satteldachgehäuse mit Rundbogennische, wohl 1. Hälfte 19. Jh.; bei Haus Nr. 5..
150 m	k.A.	D-7-77-131-21	Hauptstraße 6	k.A.	Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss, verputzter Ständerbau mit kräftig polierten Kopfbügen, 1. Hälfte 18. Jh., Wiederkehr, später.
180 m	k.A.	D-7-77-131-23	Hauptstraße 8	Mitterstallhaus	Bauernhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit Tennenbundwerk und Nasenbügen, im Kern 1. Hälfte 18. Jh.
180 m	k.A.	D-7-77-131-16	Kirchplatz 1	Pfarrkirche, katholische Kirche	Kath. Pfarrkirche St. Oswald, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss, nördlich Turm mit Spitzhelm über Giebeln, südlich Sakristei, 1848/49 errichtet; mit Ausstattung.

Distanz zu GB (ca.)	Bodendenkmäler (bis ca. 200 m Abstand zum Geltungsbereich (GB) des Plangebietes)		
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Beschreibung

170 m	k.A.	D-7-8229-0083	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Oswald.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Mühlenstraße sowie die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen. Die Mühlenstraße mündet in die Hauptstraße, über diese besteht über die Kreisstraßen OAL 3 und 24 Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanalnetz.
Beim Oberflächenwasser ist der Versickerung der Vorzug zu geben.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, welche allgemein in einem Gewerbegebiet zulässig sind, werden in der gegenständlichen Planung ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, welche ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. All diese Nutzungen entsprechen weder der bestehenden Nutzung im Plangebiet noch der geplanten zukünftigen Nutzung und sind aus diesem Grund nicht zugelassen.

Für die Gebäude sind Satteldächer und Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

Für die Wand- und maximalen Gebäudehöhen der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die OK FFB EG darf maximal 0,30 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen. In der Satzung unter § 8 Nr. 1 werden darüber hinaus gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die aktuelle 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“ verändert im wesentlichen die Baugrenzen des ursprünglichen Planes. Die Unterschiede sind in untenstehenden Abbildungen erkenntlich:

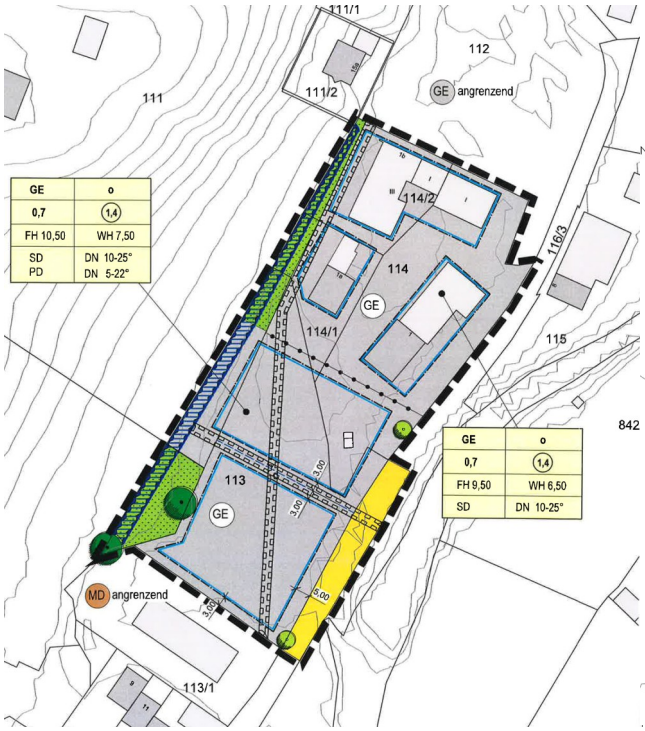

Abbildung 3: Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“

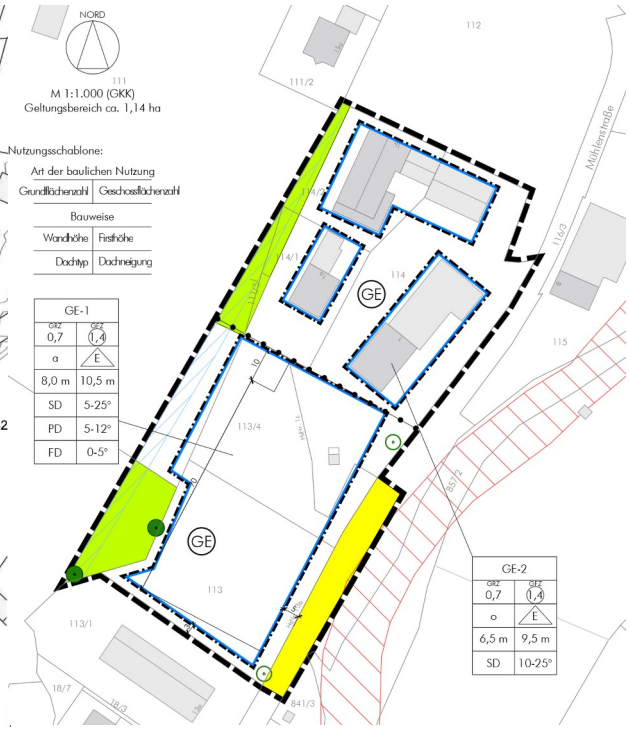

Abbildung 4: Planzeichnung der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenstraße West“

Garagen und Stellplätze:
Garagen dürfen nur innerhalb, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. ab
Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von der vorhandenen Bebauung. Der Platz zwischen den Gebäuden ist großflächig versiegelt durch Verkehrswege auf dem Betriebsgelände sowie Lagerflächen und Parkplätze. Zwischen den versiegelten Flächen liegen in geringem Ausmaß Grünflächen, allerdings sind diese bereits im bestehenden Bebauungsplan „Mühlenstraße West“ von Baugrenzen überlagert.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Mühlenstraße West, 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind für die eigentliche Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es sind Emissionskontingente für die Gewerbeflächen im Plangebiet festgesetzt. Diese wurdeDie Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (15039_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.07.2015 zu entnehmen. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgestellt. Für das nun geplante Vorhaben im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein aktualisiertes Gutachten erstellt, welches belegt, dass der Schallschutz für dieses Vorhaben gewährleistet ist. Das Gutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

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. In der Gemeinde Görisried steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden Abwässer werden über die örtliche Kanalisation abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Gemeinde Görisried

Kaufbeuren, __.__.2023
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

_____
Dr. Stephan Bea, Erster Bürgermeister

_____
Thomas Haag, Stadtplaner