

Satzung
der Gemeinde Görisried
für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 26. JUNI 2007

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl. S. 120) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665) erlässt die Gemeinde Görisried folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 137/3 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn.: 137, 137/2, 260/6 und 260/7 der Gemarkung Görisried. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 26.06.2007 und dem Satzungstext (§ 1 - § 15) mit Hinweisen und Empfehlungen der am 03.07.2001 in Kraft getretenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“. Der Satzung sind eine Begründung und ein gesondert beigehefteter Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 26.06.2007 beigelegt.

§ 3
Änderung der Satzung

Der § 3 „Maß der baulichen Nutzung“ wird in der Ziffer 4 wie folgt ergänzt:
„Im Erweiterungsgebiet der 2. Änderung und Erweiterung wird eine maximale Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt.“

Der § 6 „Gestaltung der Gebäude“ wird um die Ziffer 6 wie folgt ergänzt:
„Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf den geneigten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständungen zulässig.“

Neuer § 15 mit folgender Überschrift und Text:
„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Für die mit der Erweiterung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen in der Begründung Ziffer 8.2 insgesamt 4.496 m² an Ausgleichsflächen erforderlich. Die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche wird als externe Ausgleichsfläche auf 2 Teilflächen der Fl.-Nr. 1441 der Gemarkung Görisried mit 5.150 m² (Wald) und 2.180 m² (Streuwiese) aufgebracht. Wegen des geringen Aufwertungspotentials können die Waldflächen nicht voll sondern nur teilweise (ca. 0.5) angerechnet werden. Insgesamt werden so 7.330 m² aufgebracht. Trotz der geringeren Anrechnungsmöglichkeit ist damit ein vollständiger Ausgleich gegeben. Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

Auf den Ausgleichsflächen sind folgende Pflege- und Entwicklungsziele durchzuführen:
Auf der nordwestlichen Ausgleichsfläche (Wald) erfolgt eine Einzelstammweise Entnahme von überständigen Altfichten zur Förderung des Moorspirkenanteils. Ein Teil der Fichtenbestockung soll zur Erhaltung des Waldcharakters belassen werden. Auf der südöstlichen Fläche soll die Wiesenfläche durch Düngerverzicht extensiviert werden und als Pufferfläche für die Streuwiese dienen um deren guten Pflegezustand langfristig zu sichern.
Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsziele hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Füssen, zu erfolgen
Die Ausgleichsflächen werden an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach, gemeldet.“

Der bisherige § 15 „Inkrafttreten“ wird zum § 16

§ 4

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ tritt nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der zeichnerische Teil der am 03.07.2001 in Kraft getretenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft. Die Festsetzungen durch Text der bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne gelten mit den Ergänzungen nach § 3 dieser Satzung für den 2. Änderungs- und Erweiterungsbereich weiter.

Görisried, 02. JULI 2007
GEMEINDE GÖRISRIED



Kugler, Erster Bürgermeister



Verfahrensablauf

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Görisried hat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2006 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 25.04.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan der 2. Änderung und Erweiterung einschließlich Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 25.04.2007 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.05.2007 bis 15.06.2007 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 26.06.2007 wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil, Umweltbericht und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3
für den Bereich „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 26.06.2007.

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Wirksamer Flächennutzungsplanausschnitt

Anlage 2: Rechtswirksame 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück mit der Fl.-Nr. 137/3 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn.: 137, 137/2, 260/6 und 260/7 der Gemarkung Görisried. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1.000.

2. Veranlassung und Bedarf

In der Ortslage der Gemeinde Görisried hat vor 5-10 Jahren ein Milchverarbeitender Betrieb seine Produktion und seinen Verpackungsbetrieb eingestellt. Damit sind zahlreiche Arbeitsplätze in der Ortschaft verloren gegangen.

Die Gemeinde möchte nicht nur Wohngemeinde sein, sondern ihren Bürgern auch eine Beschäftigung vor Ort bieten, um Pendlerbewegungen einzuschränken. Weiterhin ist eine Gemeinde mit Arbeitsplätzen vor Ort in allen Bereichen attraktiver und die Einnahmemöglichkeiten verteilt.

Der Gemeinde ist es zwischenzeitlich gelungen, sämtliche Grundstücke im bisherigen Bebauungsplanbereich an gewerbliche Betriebe zu veräußern, die diese auch bebaut haben. Die 2. Änderung und Erweiterung ist erforderlich, um einerseits Expansions- und Erweiterungswünsche bestehender Betriebe zu sichern, aber auch, um für weitere Ansiedlungen geeignete Grundstücke vorzuhalten

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplanerische Zielsetzungen

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Görisried zum Mittelbereich des Mittelzentrums Marktoberdorf. Die Gemeinde gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch die Gemeinde läuft keine Entwicklungsachse von regionaler oder überregionaler Bedeutung. Als regionalplanerische Funktion ist für die Gemeinde die Landwirtschaft, Landschaftspflege und Tourismus festgelegt.

Die Stadt Marktoberdorf und das Kleinzentrum Unterthingau decken sowohl den gehobenen Bedarf als auch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab. Nahezu das gesamte Gemarkungsgebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Kempter Wald (Illervorberge)“ und am östlichen Randbereich der Gemarkung durch das Gebiet Nr. 12 „Wertachtal und Wertachschlucht“ bestimmt.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet (Hochwasserschutz) Nr. H 50 „Wertach“ sowie dem Wasservorranggebiet WVR 61 „Hasenmahd“ (Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung) betroffen.

Sonstige regionalplanerischen Vorgaben sind nicht gegeben.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegt außerhalb von regionalplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Görisried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der durch die Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben, Augsburg, ausgearbeitet wurde. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 16.12.1992, Az: 420-4621/209.1 von der Regierung von Schwaben genehmigt. Der Landschaftsplan wurde vom Planungsbüro Ernst Löcherer, Osterzell, erarbeitet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächennutzungsplan geändert und um eine Gewerbegebietsfläche erweitert. Die 4. Änderung wurde durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid Az. V-610-6/2 vom 17.05.2001 genehmigt und durch ortsübliche Bekanntmachung am 08.06.2001 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Im Jahr 1995 hat die Gemeinde Görisried den Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 10.10.1995 rechtskräftig. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.07.2001 rechtskräftig.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand mit direktem Anschluß an die Kreisstraße OAL 3 in Richtung Unterthingau. Der Bereich nach Süden ist zunächst von gewerblichen Gebäuden und in Richtung Ortslage von Wohngebäuden geprägt. Im Südosten, östlich der Kreisstraße und zur Ortslage orientiert ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Der restliche Bereich nach Norden, Osten und Westen wird nahezu ausschließlich von der freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung geprägt.

Das derzeit unbebaute Gelände weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden mit ca. 3 m Höhenunterschied auf (814 – 817 m üNN).

4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Görisried sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden.

4.3 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet wird direkt von der Kreisstraße OAL 3 tangiert und von dieser mit der Stichstraße „In der Lache“ und einem provisorischem Wendehammer erschlossen.

4.4 Geologie

Beim Boden ist von bindigen bis stark bindigen Moränenkiesen auszugehen. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Über den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor. Bisherige Bodenaufschlüsse lassen vermuten, daß im Bebauungsplangebiet keine Versickerung möglich ist.

4.5 Nutzungen

Die bisherige Erweiterungsfläche wird mit gewerblichen Gebäuden für unterschiedliche Betriebe genutzt. Die geplante Erweiterungsfläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.6 Ökologie

Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung ist keine besonders schützenswerte Fauna und Flora gegeben. Weiterhin sind in dem gesamten Gebiet kein schützenswerter Baum- oder Buschbestand oder sonstige ökologische Strukturen gegeben.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung und Verbesserung der gewerblichen Ansiedlungssituation
- Bereitstellung von Bauflächen für betriebliche Expansionen
- Stärkung und Verbesserung der Arbeitsmarktsituation
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung von Norden.

5.2 Verkehr

Das Baugebiet ist über die bestehende Stichstraße „In der Lache“ an die Kreisstraße OAL 3 (Marktoberdorfer Straße) angeschlossen. Die bisherige Erschließungsstraße endet nach ca. 140 m in einer provisorischen Wendeschleife. Diese provisorische Wendeschleife soll nunmehr zurückgebaut werden und die Stichstraße um ca. 100 m verlängert werden. Am Ende der Verlängerung soll nunmehr eine endgültige Wendeanlage für LKW errichtet werden. Die Fahrbahn ist 6,00 m breit. Die Randstreifen werden als Schotterrasen zum Parken und zur Schneeablage ausgebildet. Die Wendeschleife erhält eine begrünte Insel und einen asphaltierten Durchmesser von 24 m.

5.3 Bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich wird bisher ausschließlich gewerblich genutzt. Der Erweiterungsbereich soll ebenfalls ausschließlich gewerblich genutzt werden. Der Änderungsbereich dient vor allem dazu, die bisherigen Baugrenzen teilweise aufzuheben und in den Erweiterungsbereich zu verlängern, damit bestehende Betriebe baulich erweitern und expandieren können. In den gewerblichen Flächen sind Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen eine Betriebsleiterwohnung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wegen der künftigen südlichen Wohngebietsflächen gemäß Flächennutzungsplan sind die Gewerbegebietsflächen durch flächenbezogene Schalleistungspegel [55/40 und 60/45 dB(A)] eingeschränkt.

5.4 Bauweise

Um eine möglichst angepaßte Ortsrandbebauung auch durch eine gewerbliche Bebauung zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung durch max. Wandhöhen und Zweigeschossigkeit begrenzt. Bei den gewerblichen Flächen ist entsprechend den Erfordernissen der gewerblichen Bauten die Dachflächengestaltung in Form von Pult-/oder Satteldächern mit 7° - 26° Dachneigung möglich. Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei für gewerbliche Bauflächen Ausnahmeregelungen gegeben sind.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen. Entsprechend den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, daß sich ausreichend dimensionierte gewerbliche Baukörper entwickeln können, aber auch im Randbereich ausreichende Flächen zur Eingrünung entstehen. Weiterhin wurden Mindestgrößen der Grundstücke festgelegt.

5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfaßt insgesamt ca. 15.738 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet Bestand	1.702 m ²	10,8 %
Gewerbegebiet Planung	12.174 m ²	77,4 %
Straßenflächen/-begleitgrün	1.862 m ²	11,8 %
Gesamtfläche	15.738 m ²	100 %

5.7 Innere Grünflächen – Siedlungsökologie

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird vorgeschlagen, Großbäume in lockeren Abständen entlang der Erschließungsstraße innerhalb der Grundstücke zu pflanzen. Diese Bäume können gleichzeitig der erforderlichen Eingrünung von Stellplatzflächen dienen.

Zur Kreisstraße OAL 3 ist ein 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischen Großbäumen, Büschen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Nach Süden ist ebenfalls ein privater Grünstreifen festgesetzt, der ebenfalls mit heimischen Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Begrünung dient zunächst als Ortsrandeingrünung in die freie Landschaft und wird langfristig Ergänzung des geplanten Grünstreifens gemäß Flächennutzungsplan zum künftigen Wohngebiet.

Nachdem das Gewerbegebiet sich nordwestlich noch erweitern soll, sind an diesen Grundstücksgrenzen keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

5.8 *Baugestaltung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 98 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einsehbarkeit wurden Festsetzungen vor allem bezüglich des Daches und der Wandhöhen getroffen. Wünschenswert ist, daß die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen, wobei die fertigen Wandhöhen maßgebend sind.

Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauer den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.9 *Garagen und Nebengebäude*

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei sie sich insbesondere in der Dachgestaltung am Hauptgebäude orientieren müssen.

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Gemeinde wird im Besitz des Geländes sein bzw. mit den Grundstückseigentümern entsprechende Vereinbarungen treffen, daß die Erschließungsmaßnahmen und die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke möglich wird.

7. **Immissionen, Umweltgestaltung**

7.1 *Immissionsschutz – Landwirtschaft*

Von den benachbarten Grünlandflächen können durch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung Emissionen hinsichtlich Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 *Immissionsschutz – Verkehr*

Das Planungsgebiet wird im östlichen Bereich den Verkehrslärmimmissionen der OAL 3 (Marktoberdorfer Straße) ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2719 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 10,5 % auf.

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen für Gewerbegebiete tagsüber bei 65 und nachts 55 dB(A). Die Grenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung liegen bei tagsüber 69 und nachts 59 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte und Grenzwerte werden voraussichtlich tags und nachts nicht überschritten.

Nachdem nur Büro- und Wohnräume geschützt werden müssen und diese Nutzungen nur ca. 10% der Gesamtnutzung beträgt wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei Büro- und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zur Kreisstraße sollten dennoch schutzbedürftige Räume (EG/DG) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) geschützt werden. Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

7.3 Immissionsschutz - Bebauung

Aufgrund des gemäß Flächennutzungsplan künftig im Süden geplanten Wohngebietes wurden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Umgebung des Gewerbegebietes Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbeflächen festgesetzt. Dies erfolgte in der Satzung in der Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Zusammen mit dem geplanten Grünstreifen dürfte damit ein ausreichender Lärmschutz für das künftige Wohngebiet erreicht werden.

Nachdem für das bestehende Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt sind und diese sich im Änderungsbereich überlappen, werden diese auch für das Erweiterungsgebiet analog den bisherigen Festsetzungen fortgeführt.

Teilfläche des Gewerbegebietes	Flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
E 1	55	40
E 2	60	45

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf den Rand des gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen südlich gelegenen Wohngebietes

Der jeweilige Antragsteller muss mit dem Baugesuch ein schalltechnisches Gutachten vorlegen, mit dem nachgewiesen wird, dass pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten höchstzulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Hiervon kann abgesehen werden, soweit es sich um keinen lärmintensiven Gewerbebetrieb mit Nachtarbeit handelt.

7.4 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Topographie und Gegebenheiten sind keine wasserbaulichen Maßnahmen erforderlich.

7.5 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

7.6 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gemeinde Görisried 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:

8.1 Eingriffsbeurteilung

Arten und Lebensräume:

Das Gebiet der Gemeinde Görisried liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge“ (035) in einer Höhenlage um 815 m üNN. Gekennzeichnet ist das Planungsgebiet durch nahezu ebenes Relief und intensive Grünlandnutzung.

Dabei handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Wirtschaftsgrünland, das im Osten durch die Kreisstraße OAL 3 begrenzt wird. Im Südteil grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Biotope gemäß amtlichen Kartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht angetroffen.

Boden:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Jungmoräne mit bindigen bis stark bindigen Moränenkiesen, welcher vollständig mit unterschiedlich mächtigem Mutterboden überdeckt ist. Besondere Bodenstrukturen sind nicht feststellbar. Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkarte sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als hochwertige Grünlandstandorte mit hoher Leistungsfähigkeit einzustufen.

Wasser:

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer. Nach den Erfahrungen der bisherigen Bebauung ist auch für die geplante Erweiterung nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Klima und Luft:

Die geplante Bebauung schließt an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bzw. Südwestwinde und der ebenen, von keinen größeren Geländeerhebungen in der Umgebung begrenzten Lage ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen. Eine Vorbelastung ergibt sich insbesondere aus der östlich vorbeilaufenden Kreisstraße OAL 3.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Görisried in einem eher ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft und im Südteil durch bestehende Gewerbebebauung geprägten Landschaftsbereich. Das Gelände ist nach Süden hin leicht geneigt, weist aber ansonsten keine größere Strukturvielfalt auf.

8.2 Ausgleichsflächenbedarf

Da es sich bei der geplanten Bebauung um ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO handelt, kann nicht das vereinfachte Vorgehen nach Checkliste gemäß bayerischem Leitfaden angewendet werden. Es kommt daher das Regelverfahren zum Zuge. Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen, oben dargestellten Schutzgüter wurden die Flächen im Geltungsbereich der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, Oberer Wert, zugeordnet. Entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden die bebaubaren Grundstücke unter dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zusammengefasst.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Flächensparende Erschließung durch eine mittlere Planstrasse, die mit einer Wendeschleife endet.
- breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Vermeidung von Flächenversiegelungen im Verkehrsbereich sowie im Bereich der einzelnen Bauparzellen
- Anlage von Grünstreifen zur optischen Einbindung Richtung Kreisstraße sowie nach Süden zur dort geplanten Wohnbebauung hin
- zusätzliche Pflanzbindungen im privaten Grünbereich

Für den Ausgleichsbedarf ist die Erweiterung des bestehenden Baurechts über den in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 vom 03.07.2001 festgesetzten Geltungsbereich hinaus entscheidend. Dafür ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebietsteile	Fläche in m ²	für Ausgleich relevant (m ²)
GE – Gebiet	10.280	10.280
Verkehrsfläche (incl. Begleitgrün)	960	960
Private Grünfläche (Ortrandeingrünung)	570	
Straßenbegleitgrün (mit Bepflanzung)	410	
Eingriffsfläche insgesamt		11.240
Ausgleichsfaktor	0,40	
Ausgleichsfläche		4.496

Aufgrund der angesetzten Wertkategorie I, oberer Wert „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad sowie den oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischen Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,40 angesetzt. Dies ergibt bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 1,124 ha einen Ausgleichsbedarf von rd. 0,450 ha.

8.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich erfolgt extern im Bereich Kempter Wald nördlich Vögeler Hof auf Teilflächen des Flurstücks Nummer 1441 (siehe zeichnerischer Teil). Dort liegt im mittleren Teil eine in der amtlichen Biotopkartierung mit der Nr. 8328-0315, Teilfläche 001 erfasste Streuwiese. Der als typische Enzian-Pfeifengrasstreuwiese ausgebildete Bereich wird zur Zeit über das Vertragsnaturschutzprogramm gefördert. Nach Westen grenzt ein in der Biotopkartierung als Fichtenaltersklassenwald bezeichnetes Waldstück an, in welchem neben einem dominanten, überhängigen Altlichtenbestand zahlreiche 10 – 15 m hohe Moorspirken als Hinweis auf die frühere Moorwaldbestockung zu finden sind.

Der Waldbestand sowie die Streuwiese sind Teil des FFH-Gebietes Nr. 8228-301 „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“, in dem u.a. auf den Erhalt der ursprünglichen Moorwälder hingewiesen wird. Daher wird als Maßnahme auf der 5150 m² umfassenden Teilfläche die Entnahme von überständigen Altlichten zur Förderung des Moorspirkenanteils festgesetzt. Die Entnahme sollte dabei Einzelstammweise erfolgen unter Rücksichtnahme auf die verbleibende Moorspirkenbestockung. Ein Teil der Fichtenbestockung soll zur Erhaltung des Waldcharakters belassen werden.

Die 5150 m² große Fläche kann gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung wegen des geringeren Aufwertungspotentials nicht voll, sondern nur teilweise (ca. 0,5) angerechnet werden. Daher wird ergänzend dazu die südöstlich an die unter Vertragsnaturschutz stehende Streuwiese angrenzende Restfläche des Flurstücks 1441 als weitere Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich mit 2180 m² soll insbesondere durch Düngerverzicht extensiviert und damit als Pufferbereich für die Streuwiese dienen, um deren derzeitigen guten Pflegezustand damit langfristig mit zu sichern.

9. Erschließung

9.1 Straßen

Die Kreisstraße OAL 3 wurde 2003 entsprechend den Darstellungen der 1. Änderung und Erweiterung ausgebaut. Die Erschließungsstraße wurde in einfacher Bauweise mit 6,0 m Breite und beidseitigen 1,50 m breiten Randstreifen als Schotterrasenfläche oder Gehweg ausgebildet. Der im 1. Abschnitt errichtete Wendehammer wird zurückgebaut und die Flächen dem angrenzenden Grundstück zugeführt. Der neue Wendehammer wird am Ende der Stichstraße und dem derzeitigen Erweiterungsende endgültig errichtet. Der Wendehammer wird als LKW-Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m und mittlerer Bauminsel in befestigter Form errichtet. Über diesen Wendehammer können dann die restlichen Erweiterungsflächen bis zu einer möglichen Umgehungsstraße erschlossen werden. Zusätzliche Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen sind dann nicht mehr erforderlich.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäß örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

9.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem (Trennsystem) zur bestehenden vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde Görisried. Dies gilt auch für das Oberflächen- und das Überlaufwasser, soweit es nicht an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden kann.

Für gewerbliches Abwasser ist die mögliche wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG zu prüfen.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Allgäuer Überlandwerkes, Kempten, gesichert. Im Bereich des bisherigen provisorischen Wendehammers ist eine Trafostation errichtet. Diese wird für die Versorgung des Gebietes ausreichend sein.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

9.6 Erschließungsträger

Die Gemeinde Görisried führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

10. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom November 2006. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtsammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

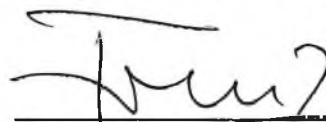
Görisried, 26.06.2007
GEMEINDE GÖRISRIED



Kugler, Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, 26.06.2007
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle