

B e g r ü n d u n g :

Zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Görisried für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" i. d. F. vom 16.03.1995.

Entwurfsverfasser: Landkreis Ostallgäu
- Kreisplanungsstelle -
Schwabenstraße 11

87616 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Bestand
4. Planung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Umweltschutz
7. Erschließung
8. Karten
9. Verfahren

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan M 1 : 5 000
- 2 Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5 000

1. Geltungsbereich:

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Görisried - nordwestlich der Marktoberdorfer Straße (OAL 3). Es wird begrenzt von einer Teilfläche der Fl.-Nr. 137, soweit dieses im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, bzw. westlich der Marktoberdorfer Straße (OAL 3) auf eine Länge von ca. 190 m, gemessen dem nordöstlichen Grenzpunkt des bebauten Grundstückes Fl.-Nr. 260 in nördlicher Richtung. Durchschneidend hier in gerader westlicher Richtung das Grundstück Fl.-Nr. 137 von ca. 50 m Tiefe, dann in Richtung Süden von ca. 140 m durchschneidend die beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 137 u. 260/2, entlang der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 260/2 in Richtung Osten und der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 260. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 137, 156/2 Marktoberdorfer Straße (OAL 3), und 260/2 der Gemarkung Görisried.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

2.1 Veranlassung - Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Görisried beabsichtigt im Zuge ihrer gemeindlichen Entwicklung einen Bebauungsplan für Gewerbeflächen aufzustellen. Der konkrete Bedarf ergibt sich für einen Betrieb, der wegen auslaufender Pachtverträge bzw. ungeeigneter und zu kleiner Betriebsräume dringend neue Gewerbeflächen benötigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes genehmigt von der Regierung von Schwaben am 16.12.1992 stellen das betroffene Gebiet als Gewerbefläche dar. Südlich grenzt Mischbaufläche, westlich eine Grünzone an.

2.3 Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus ihm entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gewährleistet werden, daß

- die nachwachsende einheimische Bevölkerung am Ort bleibt,
- auch baugestalterisch eine geordnete Ortserweiterung stattfindet,
- Gewerbebetriebe aus Englagen im Ort angesiedelt werden können und dem Ort als konkurrenzfähige Betriebe erhalten bleiben,
- konkurrierende Nutzungen wie Wohnen-Gewerbe-Landwirtschaft mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen aufeinander abgestimmt und gesichert werden können und
- der Ortsbereich aufgrund der empfindlichen Lage eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfährt.

2.4 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Laut Regionalplan Allgäu (16), verbindlich erklärt am 28.11.1986, ist für die Gemeinde Görisried als regionalplanerische Funktion Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Landschaftspflege festgelegt. Grundsätzlich sollen gemäß LEP B I 2.2.5 Abs. 2 alle Siedlungsgebiete grundsätzlich durch landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden.

...

Görisried gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf. Hier soll bezüglich der gewerblichen Wirtschaft auf eine Sicherung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes hingewirkt werden. Dies gilt ebenso für die Sicherung des bestehenden Gewerbes und die Ergänzung der Branchenstruktur im gewerblichen Bereich.

3. Lage und Bestand:

3.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortskerns von Görisried. Es wird im Osten von der Marktoberdorfer Straße (OAL 3) auf eine Länge von ca. 190 m und einer Tiefe von ca. 55 m bis 130 m der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt. Zur vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes nach Süden grenzt ein Mischgebiet an. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "In der Furche" mit einer Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ist ein Abstand ca. 100 m gegeben. Das Gewerbegebiet ist ca. 0,6 ha groß.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Bodelsberg und Bahnhof Leuterschach	8 km
Bushaltstelle	200 m
Grundschule im Schulverband Unterthingau	200 m
Hauptschule in Unterthingau im Schulverband Unterthingau	9 km
Weiterführende Schulen in Marktoberdorf	14 km
Gemeindeverwaltung	250 m
VG Unterthingau	9 km
Mehrzweckhalle-Bolzplatz	500 m
Katholische Pfarrkirche	250 m
Versorgungsläden	200 m
Sportplatz	1 000 m

3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist fast eben, es fällt nach Osten leicht ab. Der Boden besteht aus vorwiegend Kies mit Sand- und Lehmbeimengungen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8 m unter der Terrain. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Die Anordnung von Isolierungen gegen nichtdrückendes Wasser und von Dränagen wird empfohlen.

3.3 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die gleiche Nutzung schließt nach Norden und Westen an und soll dort beibehalten werden.

4. Planung:

4.1 Verkehr

Das Baugebiet erhält über die Marktoberdorfer Straße Anschluß (OAL 3) an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

...

4.2 Bauliche Nutzung

Die geplante Nutzung als gewerbliche Fläche soll als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) ausgewiesen werden und schließt im Süden an vorhandene Bebauung als Mischgebiet an. Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber sind zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

Das Gebiet ist ausschließlich produzierenden Gewerbebetrieben und ihnen zugehörigen Büro- und Verwaltungsbauten vorbehalten. Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat u. a. den Zweck, im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde Görisried die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, um so möglichst viele qualifizierte saisonunabhängige Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für Nebenerwerbslandwirtschaft zu schaffen.

Betriebe, deren Hauptzweck der Einzelhandel ist, bringen jedoch in der Regel nur wenige Arbeitsplätze mit sich, gefährden aber u. U. gleichzeitig den noch aktiven Geschäftsbesatz im nahen Ortsbereich, was einer Schwächung der Ortsmitte gleichkommt und eine gesunde Innenentwicklung des Ortes einleiten könnte.

Bezüglich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden Nutzungsbeschränkungen erforderlich, die den flächenbezogenen Schallschutzpegel pro m² Grundstücksfläche einhalten lassen. Dies ist eine Vorgabe des Flächennutzungsplanes und erforderlich wegen des südlich benachbarten Mischgebietes. Diese Gebietsbeschreibung ist aber auch erforderlich, weil die Gemeinde inzwischen beabsichtigt, östlich der Marktoberdorfer Straße, OAL 3, ein Misch- und Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Nähere Einzelheiten zum GE-E sind in Kapitel 6.1 Immissionsschutz beschrieben.

4.3 Bauliche Gestaltung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde, unmittelbar an der Kreisstraße OAL 3. Es ist deshalb selbstverständlich, daß auch gewerbliche Anlagen so anzulegen und zu gestalten sind, daß sie die Schönheit der Landschaft und des gewachsenen Ortsbildes in unmittelbarer Nachbarschaft nicht durch Maßstablosigkeit, aufdringliche Werbung usw. stören. Aus diesen Gründen werden Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen und Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 BayBO erlassen. In Textteil und Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlage der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben.

Bei allen Gebäuden im Planungsbereich ist die maximale Wandhöhe (WH) vorgegeben, um wenigstens ein gewisses Maß an landschaftlicher Einfügung zu gewährleisten. Außerdem sollen die Fassaden aus kleinklimatischen und ortsbildlichen Gründen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Alle Einfriedungen müssen als bepflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

4.4 Gründordnung

Aus Gründen der Ökologie und des Landschafts- und Ortsbildes erscheint eine hohe Bewertung der Grünordnung notwendig.

...

In Textteil und Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Festsetzungen vorgesehen, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen ist.

Entlang der OAL 3 wird eine öffentliche Grünfläche von 12 m bis 16 m Breite angelegt, die mit heimischen Bäumen und Feldgehölzen einen typischen Ortsrand bilden soll. Desgleichen sind Pflanzstreifen entlang der Grundstücke mit mindestens 5 m Breite anzulegen, die an die freie Landschaft grenzen. Diese Mindestbreiten sind notwendig, um den Aufbau einer ökologisch funktionsfähigen Feldgehölzpflanzung zu ermöglichen und gleichzeitig die nachbarrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, daß dieser Pflanzstreifen in vollem Umfang gewährleistet ist und nicht durch Feuerwehrzufahrten, Lagerflächen, Stellplätze usw. beeinträchtigt wird. Pflegemaßnahmen sollen sich später auf den notwendigen Rückschnitt begrenzen.

Der mehrreihige Aufbau setzt sich stufenweise auf Sträuchern I. und II. Ordnung und Bäume I. und II. Ordnung, unterbaut mit Sträuchern I. Ordnung zusammen.

Entlang der West- und Südgrenze werden nur einzelne Baumgruppen festgesetzt, weil hier zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet erweitert werden soll. Gemäß Flächennutzungsplan wird zwischen dem Gewerbegebiet und dem südwestlich angrenzenden geplanten Wohngebiet ohnehin eine breite Grünzone festzusetzen sein.

Festgesetzt wird weiter im Bereich der Erschließungsstraßen das Anlegen eines öffentlichen Grünstreifen mit Alleebäumen. Die Bäume sollen einen Höchstabstand von 10,0 m haben. Einfriedungen müssen jeweils mit Hecken eingepflanzt werden.

Bei Stellplätzen und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Rasenpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch ein noch ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstückes angestrebt werden. Weniger Oberflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlage.

Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den Feucht- und Wasserhaushalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutz Energie zu sparen und die Neu- und Altbauten in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich, da die Flächen, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind, im Besitz der Gemeinde sind.

6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

1. Die auf das Planungsgebiet einwirkenden bzw. vom Planungsgebiet verursachten Lärmimmissionen sind nach der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 zu ermitteln und nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 zu beurteilen. In diesem Beiblatt sind die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Entsprechend dieser Norm ist bei uneingeschränkten Gewerbegebieten von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags und nachts 60 dB(A)/m² auszugehen. Würde dieser Wert von den anzusiedelnden Betrieben beansprucht bzw. ausgeschöpft, so wären die schalltechnischen Orientierungswerte für das benachbarte geplante Wohngebiet (siehe Flächennutzungsplan) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) erheblich überschritten.

Um diese schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft einhalten zu können, müssen die Schallimmissionen des Gewerbegebietes auf tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)/m² beschränkt werden. Die zulässige Schalleistung eines anzusiedelnden Betriebes ergibt sich dann aus der zulässigen Schalleistung pro m² und der Grundstücksgröße (F) in m² nach der Formel:

$$\text{Tag: } L_w = 55 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ und } 10 \dots F$$

$$\text{Nacht: } L_w = 40 \text{ dB(A)/m}^2 + 10 \dots F$$

Schallhindernisse auf dem Ausbreitungsweg erhöhen die zulässige (immisionswirksame) Schalleistung.

Die vorgenannten Einschränkungen ergeben sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Rahmenbedingungen insbesondere im Hinblick auf die geplanten benachbarten Wohnbauflächen.

2. Für alle innerhalb dieses Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist. Von der Vorlage eines Gutachtens kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der dazugehörigen Betriebsbeschreibung eindeutig hervorgeht, daß keine lärmrelevanten Betriebsteile, Maschinen oder Einrichtungen vorgesehen sind.
3. In dem mit GE-E bezeichneten Gebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die aufgrund ihres Immissionsverhaltens einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Des weiteren sind auch Betriebe und Anlagen unzulässig, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber in erheblichem Umfang Lösemittel, lösemittelhaltige Zubereitungen oder sonstige geruchsintensive Stoffe verarbeiten oder anwenden.

6.2 Straßenverkehrslärm

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Planstraße mit Wendeschleife als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- und Immissionsbelästigungen zu erwarten.

6.3 Landwirtschaft

Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsform zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch eine geordnete Entwicklung die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die Zufahrt zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen ist über die geplante Stichstraße gesichert. Durch die Gewerbegebietsausweisung gehen zwar ortsnaheliegende landwirtschaftliche Flächen verloren, andererseits besteht sowohl hinsichtlich städtebaulicher Belange als auch der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücksflächen derzeit keinerlei Alternative.

6.4 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung

Die Abfallbehandlung obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

...

Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um andere Anlagen zu entlasten. Deshalb ist hierfür im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Standort nachzuweisen. Durch Festsetzungen zu Standortnachweisen von Abfallagerungen sollen die jeweiligen Grundstücksnutzer angehalten werden, sich Gedanken über ihre Abfallverwertung zu machen.

Soweit auf den gewerblich genutzten Grundstücke Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis Ostallgäu nicht angenommen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentliche Abfallentsorgung zu übergeben. Die auf den gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Wertstoffe sind gesondert zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.5 Denkmalschutz

1. Nach Abhub des Humusbodens - ist eine fachkundige Begehung darüber abzuhalten - um festzustellen, ob Findlingssteine gesichtet werden. Es könnte auf vor- und frühgeschichtliche Funde - Gräber - hindeuten.
2. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

7. Erschließung

7.1 Straßen

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Erschließungsstraße mit Wendeschleife als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- bzw. Immissionsbelästigungen zu erwarten.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz und ist gesichert. Der Anschluß der noch nicht bebauten Grundstücke kann kurzfristig hergestellt werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem zur bestehenden Kläranlage der Gemeinde Görisried. Bis zur Bezugsfertigkeit der Gewerbebauten ist der Kanalanschluß hergestellt.

7.4 Stromversorgung

Das Allgäuer Überlandwerk GmbH 87401 Kempten, versorgt das Baugebiet mit Strom. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

7.5 Erschließungsträger

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

...

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden Flurkarten im Maßstab 1 : 1 000 der Kartenblätter SW XXI-35-4 und SW XXI-35-5 entsprechen aus der Vergrößerung der Karte M 1 : 5 000. Maßstabsabweichungen und Ungenauigkeiten sind deshalb möglich.

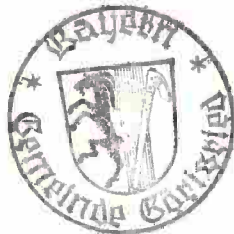
9. Verfahren

Aufstellungsbeschuß	12.01.1995
Billigung des Entwurfes der Planzeichnung, dem Textteil und Begründung i. d. F. vom 12.01.1995 mit Beschluß; die öffentliche Auslegung gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	12.01.1995
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.01.1995
Amtliche Bekanntmachung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.01.1995
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit Auslegungsfrist, in der Zeit vom 31.01.1995 bis 03.03.1995	19.01.1995
Verständigung der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB	25.01.1995
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden mit Beschluß.	16.03.1995
Satzungsbeschuß mit Planzeichnung, Textteil und Begründung i. d. F. vom 16.03.1995	16.03.1995

Gemeinde Görisried, 16.03.1995
LANDKREIS OSTALLGÄU

Marktoberdorf, 16.03.1995
LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

Kugler



(Kugler, 1. Bürgermeister)

Abt

(Abt)

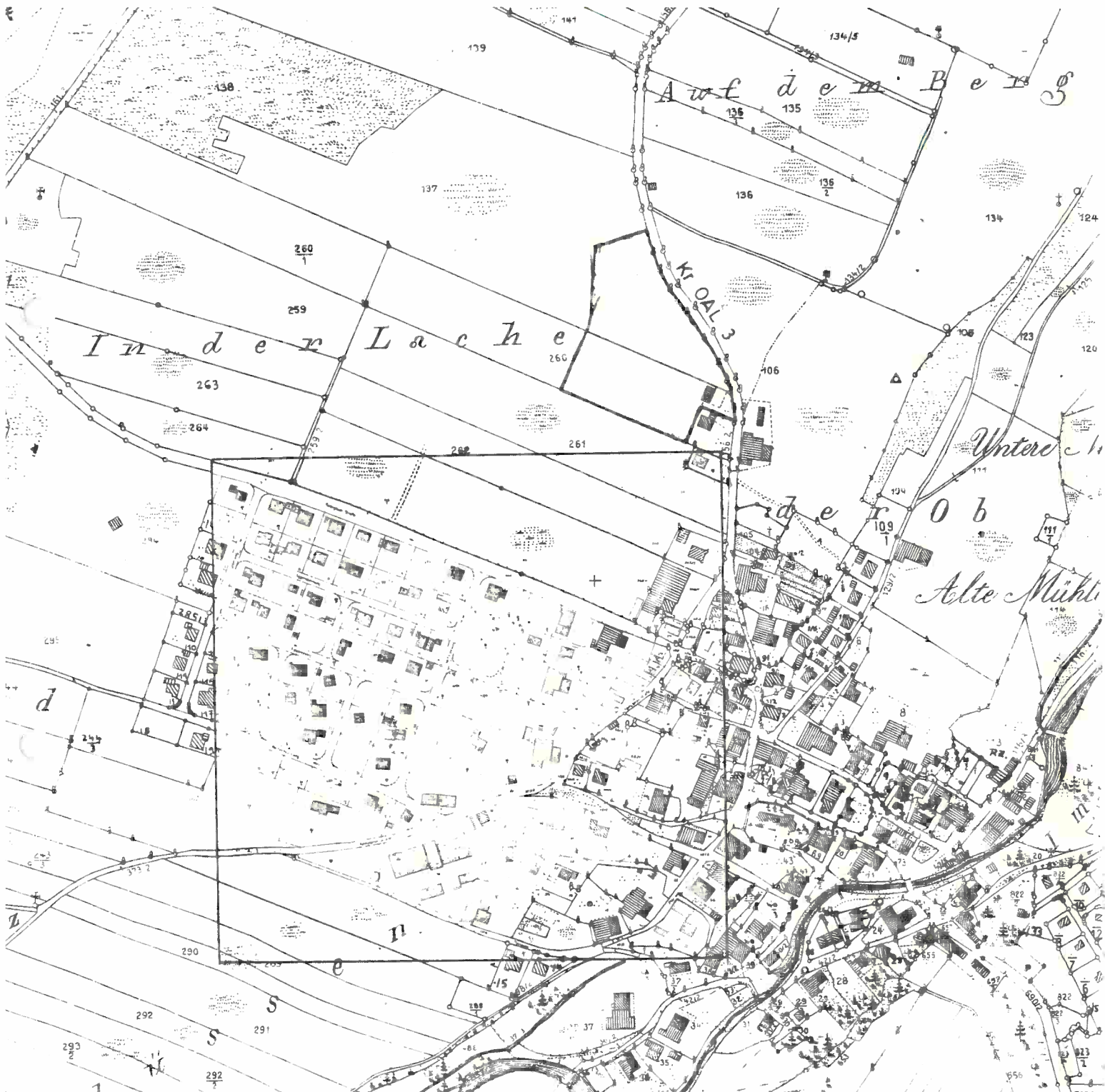
Gemeinde Görisried

Anlage 1

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Gewerbegebiet westl. der Marktoberdorfer Straße"

Übersichtsplan

M 1:5000



LANDKREIS OSTALLGÄU
KREISPLANUNGSSTELLE, i.A

gez.: 12.01.1995 g

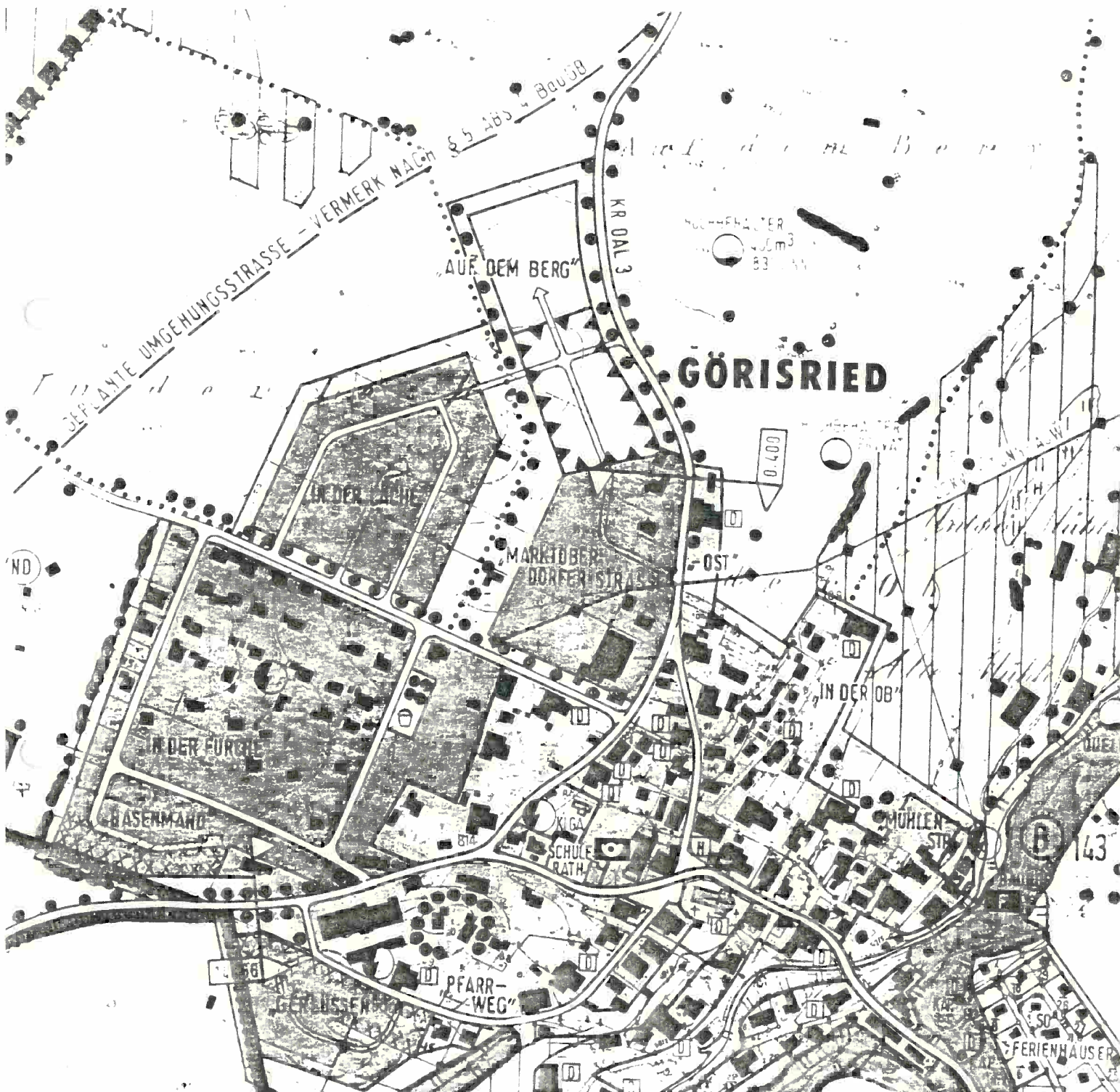
Gemeinde Görisried

Anlage 2

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Gewerbegebiet westl. der Marktoberdorfer Straße"

FNP - Ausschnitt

M 1:5000



LANDKREIS OSTALLGÄU
KREISPLANUNGSSTELLE, i.A

gez.: 12.01.1995 g