

Gemeinde Görisried
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Mühlenstraße Nord – Sondergebiet Holzproduktion“

Vorentwurf

i. d. F. vom 17.11.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

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
FFH-Vorprüfung, Beurteilung Schutzstatus Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Görisried für den Bebauungsplan „Mühlenstraße Nord – Sondergebiet Holzproduktion“, 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 nordöstlichen Rand der Ortslage Görisried, zum Teil im Bereich des dort angesiedelten Holzunternehmens. Südlich grenzt der bestehende Bebauungsplan „Mühlenstraße West“ an.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 111/1, 112, 116/3 (TF), 117, 117/2, 117/15, 118, 120 (TF), 125 (TF), 125/1, 125/2 (TF), 125/5 (TF), 125/6 und 125/7, alle Gemarkung Görisried.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,85 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 17.11.2020. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in derselben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es wird als Sondergebiet Holzproduktion (SO Holzproduktion) definiert.
2. Gemäß der im Plan eingetragenen Indexzahlen sind folgende Nutzungen zulässig.

Indexzahl	Zulässige Nutzungen
1	3-geschossige Gewerbehalle
2	Halle für KVH-Produktion
3	Dübelhalle und Abbundhalle
4	Hobelhalle
5	Sägewerk
6	Wohnbebauung
7	Wohnbebauung
8	Wohnbebauung

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl 0,45 festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:
- Zulässig innerhalb des Betriebsgeländes sind:

Indexzahl	Maximale Grundflächen
1	3-geschossige Gewerbehalle: 6.400 m ²
2	Halle für KVH-Produktion: 2.500 m ²
3	Dübelhalle und Abbundhalle: 2.500 m ²
4	Hobelhalle: 2.100 m ²
5	Sägewerk: 1.200 m ²
6	Wohnhäuser: 1.400 m ²
7	Wohnhäuser: 900 m ²
8	Wohnhäuser: 220 m ²

- Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.
- Darüber hinaus sind in der Bebauungsplanzeichnung befestigte Lagerflächen festgesetzt.
- Zudem sind in der Bebauungsplanzeichnung Flächen für einen öffentlichen Eigentümerweg festgesetzt.
- Die in der Bebauungsplanzeichnung für die einzelnen im Plangebiet zulässigen Anlagen aufgezeigten Standorte können innerhalb des Plangebietes verändert werden, wenn die geänderte Situierung unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind auch Gebäude und Bauten mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- Die überbaubare 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.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

§ 7 Grünordnung

- Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 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

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platiphyllos**
Ulmus glabra
Sorbus aucuparia

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
 Berg-Ahorn
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Bergulme
 Vogelbeere

*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

ObstbäumeSträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel: Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel
 Birnen: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Kirschen: Hedelfinger
 Zwetschgen: Wangenheims Früh

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes auf einen Anteil von max. 10 % zu beschränken.

3. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
4. Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - Eingriffsfläche 9.820 m².
 - Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
 - Kategorie II
 - Kompensationsfaktor: 1,0 aufgrund der exponierten Lage der geplanten neuen Halle.
 - Kompensationsbedarf: 9.820 m² x 1,0 = 9.820 m²
 - Der Kompensationsbedarf wird gemäß Planzeichnung abgegolten durch
 - eine Kompensationsfläche von 6.298 m² auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 125/5, Gemarkung Görisried,
 - eine Kompensationsfläche von 7.885 m² auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 125 (TF), 125/1 (TF), 125/5 (TF) und 125/6 (TF), alle Gemarkung Görisried.
 - Die Beschreibung der Ausgleichsmaßen wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

§ 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.

Indexzahl	Bauweise	Max. Gebäudehöhe (GH) bzw. Wandhöhe (WH)	Bezugspunkt für GH bzw. WH	Dachform und - Neigung
1	a	GH = 15,00 m	OK RFB _{max} 795,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
2	a	WH = 8,00 m	OK RFB _{max} 793,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
3	a	WH = 8,00 m	OK RFB _{max} 786,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
4	a	WH = 8,00 m	OK RFB _{max} 787,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
5	a	WH = 8,00 m	OK RFB _{max} 785,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
6	a	WH = 7,00 m	OK RFB _{max} 787,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
7	a	WH = 7,00 m	OK RFB _{max} 786,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD
8	a	WH = 7,00 m	OK RFB _{max} 792,00 m üNN	0° - 24° als FD, SD, PD

Definition

a = abweichende Bauweise

FD = Flachdach

SD = Satteldach

PD = Pultdach

Gebäudehöhe = Als Maß für die Gebäudehöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

OK RFB_{max} = Die Maximalhöhe üNN für die Oberkante des Rohfußbodens

2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die mit Satteldach ausgeführt werden, gilt für die Dachaufbauten:

- Qergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

3. Dachdeckung:

Als Dachdeckung sind Dachplatten in ziegelroten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Töne und Blech zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

4. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. 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.
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. Kfz-Stellplätze sind wo möglich wassergebunden herzustellen. 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. Stützmauern sind 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 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.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mühlenstraße Nord – Sondergebiet Holzproduktion“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.11.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Görisried, den

Stephan Bea, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Gemeinde Görisried, Bebauungsplan „Mühlenstraße Ost“, FFH-Vorprüfung für FFH-Gebiet DE 8329-301 Wertachdurchbruch von Dipl.-Ing. H. Rösel, Stand 04.11.2020
- Gemeinde Görisried, Bebauungsplan „Mühlenstraße West“, Beurteilung von Fl.Nr.n 124, 125, 125/5 und 125/6 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Görisried bez. Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG von Dipl.-Ing. H. Rösel, Stand 29.10.2020

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Görisried, zum Teil im Bereich des dort angesiedelten Holzunternehmens. Südlich grenzt der bestehende Bebauungsplan „Mühlenstraße West“ an.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 111/1, 112, 116/3 (TF), 117, 117/2, 117/15, 118, 120 (TF), 125 (TF), 125/1, 125/2 (TF), 125/5 (TF), 125/6 und 125/7, alle Gemarkung Görisried.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,85 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 sowie angrenzende Areal planerisch erfassen. Dadurch soll die betriebliche Entwicklung der Firma gesichert und der Neubau einer Produktionshalle ermöglicht werden. Die Gemeinde befürwortet den Anbau, 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 ermöglichen. Daher wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt.

Das Firmengelände ist derzeit bereits in Teilen versiegelt. Darüber hinaus findet sich im Plangebiet die gemeindliche Kläranlage. Der benötigte Ausgleich wird zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

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 2018) 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.

Der Nordteil des Plangebietes liegt gemäß Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft).

Der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird durch die Festsetzung größerer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

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

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

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.

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.
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
- 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:
1 1 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 Umfangs 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 Kirschbach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltach, 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 Fließgewässerdynamik 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) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(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. Neubauf lächen 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. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des weiteren findet sich dort eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Darüber hinaus gibt es eine Fläche für Ver- und Entsorgungsflächen (gelbes Rechteck in untenstehender Abbildung 2) für Elektrizität und Abwasser. Die schraffierte Fläche im Nordteil des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, Orts-, oder landschaftsgestalterischer Bedeutung. Darüber hinaus zeigt der Flächennutzungsplan im Plangebiet noch Busch- und Baumgruppen (schwarze Flächen).

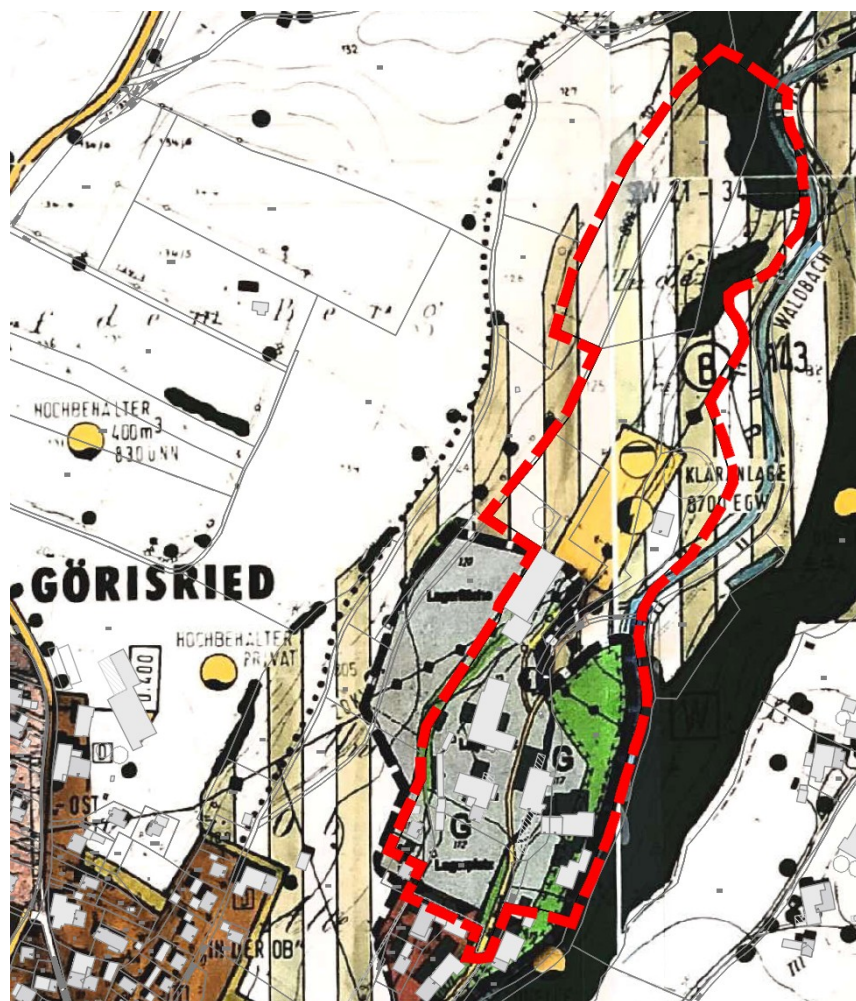


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Görisried mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung (rot), unmaßstäblich

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist teils im Bestand bebaut, teils landwirtschaftlich genutzt. Deshalb wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried im Parallelverfahren geändert und die gesamte Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Im Plangebiet existieren bereits einige Bestandsgebäude. Es handelt sich dabei um die Betriebsgebäude des dort ansässigen Holzsägebetriebes sowie um einige Wohngebäude. Bei den Betriebsgebäuden handelt es sich um ein Sägewerk, eine Werkstatt, eine Trockenkammer, eine Hobelhalle, eine Halle für Dübelarbeiten und Abbund sowie eine Halle vor KFH-Produktion. Bei letzterem handelt es sich um ein spezielles Verfahren der Holzbearbeitung, das von der dort ansässigen Firma ausgeführt wird. Zusätzlich gibt es im Plangebiet zwei größere Lagerflächen für den Betrieb. Ferner findet sich die örtliche Kläranlage mit Becken und Betriebsgebäude im Geltungsbereich. Der Rest des Geltungsbereiches, vor allem der nördliche Teil desselben, ist derzeit unbebaut.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet hat innerhalb seiner Grenzen teils große Höhenunterschiede zwischen ca. 812 m ü NN im Westen und ca. 780 m ü NN im Nordosten. Dies ist dadurch begründet, dass das Plangebiet in einer Senke zwischen zwei Hügelrücken im Westen und Osten liegt. Tiefpunkt der Senke ist der Waldbach, der östlich des Geltungsbereiches liegt. Durch die Lage des Plangebietes zwischen Bach und westlichem Höhenzug kommt es zu den großen Höhenunterschieden im Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Die Flächen zwischen den Gebäuden ist großflächig durch Verkehrswege auf dem Betriebsgelände sowie Lagerflächen versiegelt.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt die gemeindliche Kläranlage. Sie besteht aus den notwendigen Becken und einem Betriebsgebäude. Östlich des Plangebietes liegt der Waldbach, entlang dessen Verlauf sich ein Biotop entwickelt hat.

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt viel unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dort soll der geplante Erweiterungsbau für den Holzsägebetrieb realisiert werden.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern folgende Bodenkomplexe:

- Im größten Teil des Plangebiets finden sich „fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“
- Am Westrand des Plangebiets finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer bis schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Gemäß hydrologischer Karte zur Durchlässigkeit, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering.

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Neubau einer Betriebshalle im Plangebiet möglich. Darüber hinaus wird durch die Planung lediglich der Bestand gesichert.

4.4 Denkmalschutz

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

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 **sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es sind für einzelne Teilbereiche des Plangebietes zulässige Nutzungen definiert. Diese finden sich unter § 3 Art der baulichen Nutzung sowie § 4 Maß der baulichen Nutzung der Satzung. Darin sind Indexzahlen für einzelne Bereiche des Plangebietes benannt, welche in der Planzeichnung ausgewiesen sind. In den einzelnen Bereichen sind folgende Nutzungen vorgesehen und zulässig.

- Indexzahl 1: eine 3-geschossige Gewerbehalle mit einer maximalen Grundfläche von 6.400 m²

- Indexzahl 2: eine Halle für sogenannte KVH-Produktion mit einer maximalen Grundfläche von 2.500 m²
- Indexzahl 3: eine Halle für Dübelhalle und Abbund mit maximal 2.500 m² Grundfläche.
- Indexzahl 4: eine Hobelhalle von maximal 2.100 m² Grundfläche.
- Indexzahl 5: Ein Sägewerk mit maximal 1.200 m² Grundfläche
- Indexzahl 6: Wohnbebauung mit maximal 1.400 m² Grundfläche
- Indexzahl 7: Wohnbebauung mit maximal 900 m² Grundfläche
- Indexzahl 8: Wohnbebauung mit maximal 220 m² Grundfläche

Für die Gebäude sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer vorgeschrieben.

Für die Wand- und maximalen Gebäudehöhen der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. Die OK RFB ist in der Tabelle unter § 8 Nr. 1 festgesetzt. 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.

Garagen und Stellplätze:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen überall innerhalb der Baugrenzen sowie 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 teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Der Platz zwischen den Gebäuden ist großflächig versiegelt durch Verkehrswege auf dem Betriebsgelände sowie Lagerflächen. Gerade der Norden des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliches Grünland geprägt, ergänzt durch einige Bäume und Sträucher entlang des angrenzenden Waldbaches.

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

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. 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.

Das Plangebiet wird gemäß Leitfaden in folgende Kategorien eingeordnet:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie II oberer Wert (Auenstandort)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Insgesamt gibt es einen Überhang in Kategorie II für das gesamte Plangebiet.

Es wird als Typ A bestimmt. Dies ergibt das Feld A II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0. Aufgrund der umfangreichen Eingrünung und der Einstufung von zusammen Kategorie II unterer Wert wird der Faktor 1,0 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 9.820 m² vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 9.820 m². (9.820 m² x 1,0 = 9.820 m²). (Nähere Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs s. Umweltbericht)

Der Kompensationsbedarf wird auf zwei Teilflächen im Plangebiet abgegolten. Westlich der Eingriffsflächen liegt eine Ausgleichsfläche mit 6298 m². Östlich der Eingriffsflächen liegt eine Ausgleichsfläche mit 7885 m². Zu-

sammen ergibt dies 14.183 m² Ausgleichsfläche und damit mehr als genug, um den benötigten Ausgleich zu gewährleisten. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die geplante Produktionshalle soll in geschlossener Form errichtet werden, die darin befindlichen Maschinen produzieren in einer Schallschutzkabine. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu stellt die neu errichtete Produktionshalle kein direktes schallschutztechnisches Problem dar, sondern das Mehraufkommen von An- und Abfahrtsverkehr der LKWs. Der Betrieb wurde bereits im Jahr 2015 im Bauantragsverfahren von der Firma Tecum schallschutztechnisch begutachtet. Anhand dieser Untersuchung ist bereits bekannt, dass das Hauptproblem der Schwerlastverkehr darstellt. Die Immissionswerte sind bereits für den angrenzenden Landwirt auf der Fl. Nr. 117 zu hoch. Ebenfalls stellt das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/2 ein immissionsschutzrechtliches Problem dar. Der angrenzende Betrieb wird mit den Werten eines Gewerbegebietes eingestuft. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der komplette Standort laut Immissionsschutzbehörde im Landratsamt schallschutztechnisch begutachtet werden.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

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.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Görisried stellt den Bebauungsplan „Mühlenstraße Nord – Sondergebiet Holzproduktion“ auf. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Görisried, zum Teil im Bereich des dort angesiedelten Holzunternehmens. Südlich grenzt der bestehende Bebauungsplan „Mühlenstraße West“ an. Der Geltungsbereich umfasst das Firmengelände einer dort ansässigen Holzsägefirma, eine Fläche für Gemeinbedarf, auf der sich die örtliche Kläranlage befindet, sowie im Norden eine größere landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die künftige Entwicklung der örtlichen Firma gesichert werden. Dazu wird einerseits der Bestand gesichert, andererseits der Bau einer neuen Halle ermöglicht. Der Bestand umfasst verschiedene Wohngebäude sowie die Firmengebäude. Zu diesen gehören ein Sägewerk, eine Werkstatt, eine Trockenkammer, eine Hobelhalle, eine Halle für Dübelarbeiten und Abbund sowie eine Halle vor KFH-Produktion. Bei letzterem handelt es sich um ein spezielles Verfahren der Holzbearbeitung, das von der dort ansässigen Firma ausgeführt wird. Zusätzlich gibt es im Plangebiet zwei größere Lagerflächen für den Betrieb. Diese bleiben durch die gegenständliche Planung erhalten. Es werden darüber hinaus Möglichkeiten für den Bau der neuen Halle mit ca. 6.000 m² Grundfläche sowie weiterer Lagerflächen geschaffen, um eine weitere Entwicklung des Betriebes in Zukunft zu gewährleisten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Das Plangebiet ist teils bereits zu Teilen im Bestand bebaut, teils finden sich dort noch Grünflächen. An den Rändern des Plangebietes findet sich ein Biotop.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

Im Geltungsbereich stehen die Betriebsgebäude und Einrichtungen der dort ansässigen Holzsägefirma, einige Wohngebäude sowie die gemeindliche Kläranlagen. Ringsum befinden sich Grünflächen, in denen teilweise Biotop liegen. Diese werden jedoch durch die gegenständliche Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Sie ragen zwar teilweise ins Plangebiet hinein, die gegenständliche Planung erlaubt jedoch keine Neubauten im Biotopbereich. Wo sich die kartierten Biotopflächen mit der Bestandsbebauung überschneiden, ist davon auszugehen, dass dort kein Biotop mehr besteht.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht überwiegend aus Kalkpaternia Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies. Am Westrand des Plangebiets finden sich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis-schluffkies (Schotter). Die Zustandsstufe des Bodens ist als mittel bis schlecht anzusehen, die Wasserverhältnisse gelten als gut. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die zusätzlich ermöglichten bebaubaren Flächen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist allerdings bereits im Bestand bebaut oder wird auch durch die gegenständliche Planung von jeder Bebauung freigehalten. Durch die zusätzliche Nutzung entsteht voraussichtlich eine geringfügige zusätzliche Belastung.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Deckschichten sind mäßig durchlässig. Dadurch wird der Eintrag von im Sondergebiet möglichen Schadstoffen in das Grundwasser verzögert. Das Filtrationsvermögen der Oberbodenschicht ist hoch. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut. Von einer Hochwassergefährdung ist nicht auszugehen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der teils mäßigen Sickerungsfähigkeit eine verminderte Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Bebauung das Schutzgut geringfügig beeinträchtigt, da weitere Flächen versiegelt werden. Bei sachgemäßen Umgang sind keine Gefahren für das Grundwasser zu erwarten.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist teils großflächig bebaut und versiegelt. Diese Flächen sind nicht an der Kaltluftentstehung beteiligt. Durch die geplanten Neubauten nimmt die Versiegelung noch weiter zu, allerdings in geringem Ausmaß. Weite Teile des Plangebietes werden hingegen auch durch die gegenständliche Planung von jeder Bebauung freigehalten.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Fahrzeuge und Maschinen sowie Staubentwicklung bei den Tätigkeiten können auftreten. Am meisten ins Gewicht dürfte jedoch der zusätzliche Schwerlastverkehr fallen, der mit der neuen Werkshalle erwartet wird.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Am Ostrand des Plangebietes findet sich ein Biotop. Dieses wird durch die gegenständliche Planung nicht berührt. Große Teile des Grünlandes im Plangebiet sind gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, Orts-, oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt. Das übrige Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut bzw. wird als Fläche für die örtliche Kläranlage genutzt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Das Biotop wird durch den Neubau nicht beeinträchtigt, dieser liegt allerdings in genannter Fläche mit besonderer ökologischer, Orts-, oder landschaftsgestalterischer Bedeutung. Allerdings wird der Neubau durch großflächige Ausgleichsflächen umgeben.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering bis mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die Bestandsbebauung vorbelastet. Es befindet sich Süden des Plangebietes vereinzelte Wohnbebauung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Ist die neue Halle in Betrieb, werden die darin befindlichen Maschinen in Schallschutzkabinen betrieben. Betriebsbedingt sind die Auswirkungen daher eher gering. Allerdings ist mit vermehrtem Schwerlastverkehr durch den Neubau zu rechnen, was auch zu weiterer Lärmbelastung führt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in einer Talsenke zwischen zwei Höhenzügen. Die neu geplante Werkshalle liegt an einer exponierten Hanglage.

Auswirkung: Durch den Neubau an der Hanglage wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Es werden allerdings großflächige Ausgleichsflächen festgesetzt, die die neue Halle einrahmen. Dennoch ist von einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt geringe bis keine Auswirkungen.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es werden keine verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleiben die bereits vorhandenen Gebäude und Firmeneinrichtungen bestehen. Neue Gebäude würden nicht realisiert. Die städtebauliche Ordnung und gestalterischen Maßgaben des Bebauungsplanes können auf Ersatz- oder Neubauten nicht wirken.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Durch die gegenständliche Planung wird lediglich die Flächen für eine weitere Gewerbehalle neu versiegelt. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist, wo möglich, der Vorzug zu geben. Es wird von schlechten Sickerungs- und Filterungsraten ausgegangen. Die bewaldeten Flächen am Rand des Plangebietes bleiben durch die gegenständliche Planung unberührt. Sie sorgen für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde Görisried befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Es werden zwar vereinzelt Grünflächen im Plangebiet versiegelt, diese dürften jedoch aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Fläche kaum Einfluss auf die Kaltluftentstehung haben.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand im Plangebiet, vor allem an den bewaldeten Rändern des Plangebietes, wird weitgehend gesichert. Es befinden sich einige Biotope an den Rändern des Plangebietes, die jedoch von der Planung kaum berührt werden.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Durch den Bau der neuen Gewerbehalle kann es zu erhöhter Lärmbelästigung kommen, allerdings befindet sich diese Halle mehrere Hundert Meter von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Problematischer für die Anwohner dürfte der Lieferverkehr des Betriebes werden. Es ist davon auszugehen, dass ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erstellt werden muss.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Da die bestehenden Gehölze am Rand des Plangebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und rings um die geplante neue Halle Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Es sind daher weiter keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2 Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dies erfolgt in dieser Bauleitplanung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003.

4.2.1 Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme Gesamtgebiet)

Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet in drei Bereiche unterteilen. Den Bereich des bestehenden Firmengeländes mit Betriebsgebäuden und angrenzenden Wohngebäuden, großflächigen Lagerflächen und teilweiser Eingrünung, die Fläche für die Kläranlage und die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es finden sich im Plangebiet sowohl teilversiegelte Flächen, Pflaster und wassergebundene Wege als auch intensiv genutztes Grünland.

Schutzgut Boden:

Es findet sich vor allem im bestehenden Betriebsgelände durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton und sonstige feste Beläge versiegelter Boden. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche findet sich anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

Schutzgut Wasser:

Im Bereich des Betriebsgeländes sind große Flächenteile als Flächen ohne Versickerungsleistung anzusehen. Im Bereich der neu erfassten landschaftlichen Nutzfläche ist von unversiegelter Fläche auszugehen, die regelmäßige Düngereinträge erfährt. Insgesamt ist das Gebiet jedoch aufgrund der Gewässernähe als Auenstandort anzusehen.

Schutzgut Klima und Luft:

Im Bereich des Firmengeländes herrschen großflächig versiegelte Bodenbereiche vor. Insgesamt handelt es sich jedoch um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um teils um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, teils um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

4.2.2 Ausgleich und Kompensation des Eingriffs

4.2.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen

Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche: Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und Leitfaden als unterer Wert eingeordnet.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie II oberer Wert (Auenstandort)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,45 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ A.

4.2.2.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Insgesamt gibt es einen Überhang in Kategorie II für das gesamte Plangebiet. Damit wird das Plangebiet als Feld A II eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 vorgesehen. Aufgrund der sehr exponierten Lage der neuen Werkhalle wird der Kompensationsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

Als Eingriff ist in diesem Fall nur die Fläche der neuen Gewerbehalle im Norden des Plangebietes mit 6.384 m² Grundfläche und die neue Lagerfläche nördlich dieser Lagerhalle mit 3.436 m² Grundfläche. Das ergibt einen Eingriff von 9.820 m².

Dies wiederum ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 9.820 m² ($9.820 \text{ m}^2 \times 1,0 = 9.820 \text{ m}^2$). Der Kompensationsbedarf wird auf zwei Teilflächen im Plangebiet abgegolten. Westlich der Eingriffsflächen liegt eine Ausgleichsfläche mit 6298 m². Östlich der Eingriffsflächen liegt eine Ausgleichsfläche mit 7885 m². Zusammen ergibt dies 14.183 m² Ausgleichsfläche und damit mehr als genug, um den benötigten Ausgleich zu gewährleisten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung direkt auf den im Plangebiet ansässigen Betrieb bezieht, kommen keine weiteren Alternativen in Betracht. Daher wird die gegenständliche Planung als einzige mögliche Variante für die Entwicklung der Firma angesehen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind an die Gemeinde Görisried weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll das im Plangebiet angesiedelte Holzsägeunternehmen in seinem Bestand gesichert werden sowie seine künftige Entwicklung gewährleistet werden. Dafür wird die Errichtung einer weiteren Werkshalle in bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche ermöglicht. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Eingrünung an den Rändern des Plangebietes, in denen teilweise Biotope verzeichnet sind, bleibt durch die gegenständliche Planung unberührt. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere / Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch Erholung	mittel	gering	mittel	mittel
Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Hydrologische Übersichtskarte zur Durchlässigkeit 1:250.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Gemeinde Görisried

Kaufbeuren, __. __. 2020

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Stephan Bea, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner