

Gemeinde Görisried
Zusammenfassende Erklärung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 24.11.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die hohe Bebauung auf einer den Ortsrand deutlich nach Norden verlagernden Fläche. Durch die möglichst dichte Bebauung und wird versucht den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Betriebes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für das Betriebsgelände entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Freiflächen durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Höhe und Art der Außenbeleuchtung (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen, Fassaden und Ausschluss der Benutzung von Skybeamern (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Photovoltaikmodule bezüglich der Reflexion polarisierten Lichts (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es handelt sich um einen geplanten Gewerbebetrieb. Daher wird das Regelverfahren angewandt.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 6.799 m² wird durch Zuordnung von zwei Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 der Gemarkung Görisried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den Flächen durchgeführt:

- Waldumbau in Laubmischwald am Nordrand der Flächen
- Im mittleren Bereich der beiden Flurstücke bestehen zwei Tümpel. Um ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten, werden insbesondere südlich angrenzend die Gehölze ausgelichtet. Die Fichten werden entfernt. Zur Schaffung zusätzlicher Feuchtlebensräume in Form von Amphibienlaichgewässern wurden oberhalb der Hangkante durch Abtragen der oberen Vegetationsschichten und Verdichtung des anstehenden Bodens mehrere wechselfeuchte Flachmulden angelegt. Der Flächenumfang der Tümpel mit dem entsprechenden Umfeld beträgt ca. 25 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme. Die genaue Festlegung der Standorte für die

Anlage der Feuchtlebensräume fand in einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Fachplanerin statt.

- Die freien Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Im Abstand von einigen Jahren regelmäßige Entbuschung. In den restlichen 75 % der Ausgleichsflächen sind (bis auf den Waldtrauf am östlichen Rande) die Fichten vollständig zu entfernen und durch Sukzession der Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldbestandes zu überlassen. Als einzelne Initialpflanzungen sind entsprechend der forstlichen Standortkartierung im nördlichen Bereich folgende Arten zu setzen: Bergahorn, Esche, Bergulme und Aspe.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 vollständig ausgeglichen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Osten liegt die Kreisstraße OAL 3 und der westlich davon verlaufende Radweg. Im Norden grenzt eine unbenannte Ortsverbindungsstraße an. Weiter südlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Görisried.
- Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es kommen nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor, der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege vorbelastet (Kreisstraße mit Radweg im Osten, Ortsverbindungsstraße nördlich). Der Lärm und die optischen Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte

Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gehölze, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gehölze zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Gehölzpflanzungen dient der Eingrünung des Gebietes und der Anbindung an die freie Landschaft. Dies schafft auch eine optische Abschirmung gegenüber den umliegend vorkommenden Arten und Lebensräumen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden dürfen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweist. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie

deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 23.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der weiteren Ausführungsplanung sind die in der Satzung, unter Punkt 8.2.3.2 im Dokument "2021-11-24 TEXT vBP Urbauer.pdf" festgelegten Vorgaben, umzusetzen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz werden im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen nach der geologischen Karte des UmweltAtlas würmzeitliche Geschiebemergel (Till, matrixgestützt) an (Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung), die generell von mäßiger bis geringer Durchlässigkeit sind und denen daher keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus den schluffigen Lockergesteinen haben sich laut Bodenkarte (M 1:25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (L11b1 62/58) handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit guter natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die Grünlandzahl von 58 entspricht nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse "3"). Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Jedoch gibt es Hinweise auf eine geogene Belastung und stark humose Oberböden.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den

versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 5.500 m² können bis zu etwa 0,95 ha des Plangebietes neu versiegelt werden (festgesetzte GR mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 990 m² mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

- Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größe von etwa 1,60 ha verloren. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ist nötig, da für die Firma keine Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort bestehen und auch keine anderen Flächen im Innenbereich kurz- oder mittelfristig zur Verfügung stehen, auf denen die notwendigen Entwicklungen umgesetzt werden können. Da die Gemeinde den Betrieb und damit die zahlreichen Arbeitsplätze halten möchte, sieht sie die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für erforderlich an. Durch die Umwandlung wird es nicht zu einem Konflikt mit angrenzenden Hofstellen kommen, denen zur Erhaltung des Betriebes benötigte, landwirtschaftliche Flächen entzogen würden. Da für den Ausgleich Flächen des Ökokontos zugeordnet werden, müssen auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten, wurden möglichst hohe Gebäudehöhen gewählt.
- Aufgrund der Größe der beanspruchten Fläche ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, hierfür sollte die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" angewendet werden. Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Es wird empfohlen die Untersuchung bereits deutlich vor Baubeginn durchzuführen, da Hinweise auf eine geogene Belastung und einen hohen Humusanteil der Böden vorliegen.
- Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen

sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche oder von künftigen Grünflächen und Gärten unterbunden wird. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden. Unter dem Hinweis "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 10.01.2022 zur Fassung vom 24.11.2021 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 01.12.2020 wurden berücksichtigt.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Grundwasserbenutzungen wie z.B. eine Bauwasserhaltung während der Bauphase oder das Errichten von Gebäuden im Grundwasser erlaubnispflichtig sind. Deshalb sind diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Hinweise aus der letzten Stellungnahme berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

In Kapitel 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Hinweis "Grundwasser" ergänzt, um die Planer auf die Pflichten im Falle einer Grundwasserbenutzung hinzuweisen.

Stellungnahme vom 23.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gewässerschutz

Es ist geplant, das Niederschlagswasser gedrosselt über den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten jedoch zu prüfen, ob ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden und damit zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Darüber hinaus sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Regenwassermenge geprüft werden (sickerfähige Beläge, Regenwassernutzung, Gründächer etc.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der Böden soll keine Versickerung vor Ort als verpflichtend festgesetzt werden. Eine zusätzliche Vernässung der Freiflächen oder der privaten Grünfläche würde die Umsetzung und Entwicklung von Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung möglicherweise erheblich erschweren.

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger auf weitere Möglichkeiten zur Reduzierung hinweisen.

Stellungnahme:

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Bauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - o Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - o Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
 - o Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und

Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

- Neue Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung"

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
"grüne & blaue Infrastruktur"

- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die weiteren grundsätzlichen Hinweise an den Bauherren zu Risiken durch Überflutungen werden in Kapitel 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter "Überflutungsschutz" ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Bereich des Grünlands ungehindert über die belebte Bodenzone und trägt in gewissem Umfang zur Grundwasserneubildung bei.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Gemäß den Informationen aus dem UmweltAtlas ist eine Grundwasserbeeinflussung der Böden im Plangebiet zwar möglich, aber aufgrund der kleinräumig betrachteten höheren Lage eher unwahrscheinlich. Ein Eintrag in der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände besteht nicht. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann daher davon ausgegangen werden, dass nicht mit dauerhaft oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder angrenzend.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des möglicherweise geringen Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Durch das Freilegen des Grundwassers kann während der Bauarbeiten

die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen bestehen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Obwohl es sich mit der GRZ von etwa 0,41 um einen eher geringen Versiegelungsgrad handelt, sind aufgrund der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche die Beeinträchtigungen als mittel einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt bis zu 0,95 ha offenen Boden betreffen und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, ist die Versickerung vor Ort nicht möglich. Durch den im Bestand geringen Versickerungsgrad sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt jedoch auch nicht erheblich.

- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und an gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten, um Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet südlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der überwiegend geringen Hangneigung ist nur mit geringen Mengen oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Bei Starkregen kann es aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsgrades, in Folge von Oberflächenabfluss an Hanglagen oder durch Kanalüberlastungen, zu einem verzögerten Abfluss

von Oberflächenwasser kommen. Es wird daher empfohlen für Gebäude entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 815 m ü. NN und 820 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des eher gering bewegten Reliefs und der südlich angrenzenden Bebauung nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da nach Norden, Westen und Osten die freie Landschaft angrenzt, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Kaltluftproduktion für das Gemeindegebiet oder einen negativen Einfluss auf das südliche Gewerbegebiet zu rechnen. Aufgrund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Gehölze tragen zu einer Erhöhung der Frischluftbildung bei.

- Durch die Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung im Plangebiet. Durch die großflächigen Gebäude wird der Luftaustausch mit den umliegenden Freiflächen eingeschränkt.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs und betriebliche Emissionen ist jedoch möglich. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von dem privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 13.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Bereits in unserer Stellungnahme vom 19.11.2020 haben wir auf die Notwendigkeit einer hochwertigen und landschaftsgerechten Eingrünung des überplanten Gebiets nach Norden hingewiesen. Die bloße Pflanzung einer Baumreihe aus Bäumen 2. Ordnung genügt dem bei weitem nicht.

Im vorliegenden Fall ist es unbedingt notwendig die Eingrünung als mehrreihige Wildgehölzhecke aus heimischen Gehölzen unterschiedlichster Wuchshöhen umzusetzen. In diesem Sinne sollten mind. 50 % der als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die Mindestanforderung an eine derartige Struktur ist eine dreireihige Pflanzung mit Pflanzabständen von 1,25 bis 1,75 m. Die einschlägigen Festsetzungen sind hinreichend zu konkretisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Bei der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung handelt es sich nicht um eine Baumreihe aus Bäumen zweiter Ordnung, sondern hauptsächlich um Bäume 1. Wuchsordnung, die durch ihre Wuchshöhe in Kombination mit den ausladenden Kronen am ehesten dazu geeignet sind, eine Eingrünung eines mehrgeschossigen Gebäudes zu erwirken. Hier ist die Pflanzung von mindestens 17 Stück festgesetzt. Die Baumkrone eines Baumes dieser Größenordnung entfaltet dabei eine bessere Wirkung als eine Wildhecke, die die oberen Stockwerke des Gebäudes meist unzureichend verdeckt. Außerdem muss eine solche Hecke in regelmäßigen Abständen auf den Stock zurückgesetzt werden, um eine Überalterung der Struktur zu verhindern. Dadurch würde immer wieder die Eingrünung deutlich unter der erforderlichen Wuchshöhe liegen. Ergänzt wird die Eingrünung aus Bäumen 1. Wuchsordnung durch die Pflanzung von weiteren 8 Bäumen 2. Wuchsordnung auf der privaten Grünfläche und zahlreichen Strauchpflanzungen, sodass auch langfristig eine lockere Eingrünung für die Bereiche unterhalb der hohen Baumkronen gewährleistet wird. Dabei wurde bewusst keine geschlossene Feldhecke zur Eingrünung festgesetzt. Der dadurch entstehende Eindruck einer massiven grünen Wand würde nicht dem regionaltypischen Landschaftsbild entsprechen und damit einen für das Orts- und Landschaftsbild störenden Einfluss entwickeln. Durch eine im unteren Bereich noch lückige Bepflanzung kann sich auf der Grünfläche eine artenreiche Extensivwiese entwickeln, die den Lebensraumwert der Eingrünung ebenfalls erhöht. Die geplanten, heimischen Pflanzungen können zahlreichen Insekten- und Vogelarten sowie weiteren heimischen Tierarten sowohl Lebensraum als auch Nahrungsangebot bieten. Für besonders störungsempfindliche Arten kann die Eingrünung aufgrund der vom Betrieb ausgehenden optischen und akustischen Störungen ohnehin nicht dienen. Auch die zur Durchgrünung festgesetzten Pflanzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan tragen in gewissen Maß zu einer Eingrünung bei. Um die optisch abschirmende Wirkung der Eingrünung im Nordwesten in Richtung der offenen Landschaft zu erhöhen, werden in der Planzeichnung noch weitere zu pflanzende Sträucher ergänzt. In den anderen Bereichen sieht die Gemeinde eine weitere Konkretisierung der Festsetzungen nicht für erforderlich an.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Görisried liegt innerhalb des Voralpinen Moor- und Hügellands im Bereich der "Iller-Vorberge". Das Landschaftsbild des Gemeindegebietes wurde vor allem durch die Eiszeiten und deren Folgewirkungen geprägt und liegt als leicht bewegte Hügellandschaft vor. Während an den Hängen der Seiten- und Endmoränen Wälder wachsen, werden die ebenen Bereiche stellenweise durch ehemalige oder noch bestehende, zum Teil großflächige Moore und Nasswiesen geprägt. Diese Nasswiesen und Niedermoore werden häufig entwässert und mittlerweile intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Waldbach und der Hornbach führen zu einer deutlichen Gliederung des Gemeindegebietes. Im Osten wurde das Gemeindegebiet durch den Einfluss der Wertach stark geprägt, die sich tief in das ursprüngliche Gelände eingeschnitten hat.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anschluss an einen großen, als Grünland genutzten Teil des Gemeindegebietes in nördlicher Ortsrandlage. Etwas nördlich und westlich des Geltungsbereiches finden sich zum Teil stark degradierte Moorflächen. Der Planbereich selbst weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf und ist lediglich im Zusammenhang mit den umliegenden Grünflächen von gewisser Bedeutung für das Landschaftsbild. Er weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Süden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende und weitere geplante gewerbliche Bebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Der Bereich ist von Westen, Norden und Osten her gut einsehbar und aber nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der dörfliche Charakter des Gebietes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter eingeschränkt wird und die Bebauung sich über den bisherigen Ortsrand in die freie Landschaft fortsetzt. Dadurch werden die zusammenhängenden Grünflächen nördlich des Ortsgebietes weiter zerschnitten. Wertvolle Landschaftsstrukturen sind jedoch nicht betroffen, die umliegenden Moorflächen bleiben erhalten und sind weiterhin uneingeschränkt erlebbar.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien

Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Freiflächen gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten. Da der Flächenbedarf so gering wie möglich ausfallen sollte, wurde eine relativ große Gebäudehöhe zugelassen. Durch die umfangreiche Eingrünung wird jedoch sichergestellt, dass das dörfliche Ortsbild gewahrt bleibt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 13.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Methode der Geräuschkontingentierung, die bei den südlich gelegenen Gewerbeflächen bislang angewendet wurde, wird bei dieser Planung nicht aufgegriffen. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das geplante Vorhaben im Bereich der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete einhalten kann. Eine Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Immissionsorte im bestehenden reinen Wohngebiet südlich der Betzigauer Straße oder des geplanten Wohngebietes südlich des westlich der Marktoberdorfer Straße gelegenen Gewerbegebietes ist nicht erfolgt.

Für die Erweiterungsvorhaben der Fa. SBM soll südlich des Plangebietes ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Sofern eine Gesamtlärbetrachtung im gegenständlichen Verfahren nicht

erfolgt, sollte diese jedenfalls spätestens im Verfahren für die Fa. SBM erfolgen. Für das Vorhaben der Fa. Urbauer sollte aber in geeigneter Weise klargestellt werden, dass die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegende Betriebsbeschreibung künftig verbindlich einzuhalten ist. Dies sollte dann auch in der Baugenehmigung so geregelt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die südlich gelegenen Gewerbeflächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße". Hierbei handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan in welchem Emissionskontingente für die Lärmemissionen festgesetzt sind. Durch dieses Verfahren ist gewährleistet, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Schallimmissionen an den maßgeblichen Einwirkorten durch die sich anzusiedelnden Gewerbebetriebe eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist eine Geräuschkontingentierung nicht erforderlich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die durch den Betrieb der Fa. Urbauer zu erwartenden Schallemissionen bereits bekannt sind. In der schalltechnischen Untersuchung vom 01.10.2021 wurden die vom vorhabenausgehenden Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm berechnet. Am unmittelbar südlich gelegenen Gewerbegebiet sind Beurteilungspegel von tags/nachts maximal 59/41 dB(A) zu rechnen.

Aufgrund des großen Abstandes der bestehenden und geplanten Wohnbebauung von mindestens 150-350 m und der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet ist mit einer deutlichen Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm an der Wohnbebauung zu rechnen.

Da die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist eine Betrachtung der Vorbelastung durch die Geräuschemissionen der Fa. SBM und den weiteren bestehenden Gewerbebetrieben gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben der Fa. Urbauer im geplanten und im Gutachten beschriebenen Umfang grundsätzlich hinsichtlich der Lärmimmissionen zu keinen Konflikten an der Umgebungsbebauung führt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird der Betriebsumfang verbindlich geregelt. Bei Änderungen im Betriebsumfang ist durch eine erneute schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Vorgaben der TA Lärm weiterhin eingehalten werden. Die Begründung wird dahingehend klarstellend ergänzt.

Stellungnahme vom 29.11.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Wir bitten um folgende Ergänzung:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte.

Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass zu dem Bereich Landwirtschaft keine Bedenken vorgebracht werden. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bereits unter 5. 17 ein Hinweis auf die Duldung von kurzfristigen landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmimmissionen vorhanden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Im Osten des Plangebietes verläuft parallel zur Kreisstraße eine Fuß- und Radwegverbindung, über die man von Görisried in den Kempter Wald kommt. Dieser Weg, der nördlich des Plangebietes weiter läuft, ist Teil des ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes des Ostallgäus. Der Weg dient vermutlich ebenfalls den Bewohnern von Görisried zur Naherholung. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Gewerbegebiet. Von diesem gehen geringe Lärmemissionen aus. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der Kreisstraße OAL 3 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Der überplante Bereich besitzt abgesehen von dem Radweg eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die Umwandlung wird es nicht zu einem Konflikt mit angrenzenden Hofstellen kommen, denen zur Erhaltung des Betriebes benötigte, landwirtschaftliche Flächen entzogen würden.
- Durch die Planung wird die dringend benötigte Entwicklung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und langfristig neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Görisried aus. Die bisherigen Betriebsflächen stehen künftig für andere Betriebe zur Verfügung. Die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen im Norden und Westen des Plangebietes) erhöht. Für die Mitarbeiter werden für die Erholung Freiräume gestaltet, die auch der Durchgrünung der Bebauung dienen.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreisstraße OAL 3 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 01.10.2021) wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) prognostiziert. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind keine Nutzungskonflikte und somit keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Verkehrslärmes zu erwarten. Die vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmemissionen wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Somit ist mit keinen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.
- Innerhalb des Plangebietes kann es von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zeitweise zu Geruchs- oder Lärmimmissionen kommen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten,

die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen des Gewerbebetriebes (z.B. Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbebetriebes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt. Darüber hinaus haben die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung einen abschirmenden Effekt.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind zum einen recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Zum anderen gibt es bei der Produktion der Güter und der Wartung der Maschinen im Betrieb nicht weiter verwertbare Stoffe. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ostallgäu.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt daher keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau von Grundwasserwärmepumpen innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich im Gebiet möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund des Grundstückszuschnittes in Kombination der geplanten Nutzung nicht möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 340 m, südwestlich in etwa 440 m Entfernung und rund 860 m nordöstlich beginnen Teilflächen des FFH-Gebiets "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (ID 8228-301). Hierbei handelt es sich um ausgedehnte Wald-Moorlandschaft mit vielen, durch Bäche und Moorwälder verbundenen Hochmoorkomplexen, im oberen Rottachtal

eine Kette von Streuwiesen, Niedermooren und Quellmooren und lokal einige naturnahe Bachschluchten. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der üblichen naturschutzfachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Eingrünung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Rund 160 m nördlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Moorrest N Görisried" (Nr. 8229-0216). Im Bereich des oben genannten FFH-Gebietes befinden sich weitere Biotope.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.01.2022 zur Fassung vom 24.11.2021 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Görisried nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 05.01.2022 zur Fassung vom 24.11.2021 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Die Gemeinde hat sich nun in den Bauleitplanunterlagen mit Potenzialen der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Aus den Ausführungen dazu geht jedoch nicht hervor, inwieweit die Gemeinde Görisried die noch unbebauten gemischten Bauflächen (u.a. nördlich der Betzigauer Straße) in die

Betrachtung mit einbezogen hat. Wir bitten die Gemeinde Görisried, diese Flächen - sofern dies noch nicht erfolgt ist - in die Betrachtung der Innenpotenziale mit einzubeziehen und die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (durch Reduzierung/Verzicht auf die verfahrensgegenständliche Flächenausweisung oder Rücknahme bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur weiteren Prüfung der Innenentwicklungspotentiale wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat die noch unbebauten gemischten und gewerblichen Bauflächen nördlich der "Betzigauer Straße" im Rahmen der Prüfung der Innenentwicklungspotentiale untersucht. Die gemischte Baufläche steht im Eigentum Dritter. Derzeit besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft, sodass der Gemeinde diese kurz- bis mittelfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Darüber hinaus eignet sich die gemischte Baufläche nicht für die Umsetzung dieses konkreten Vorhabens, da das Bauvorhaben einen signifikanten Lkw-Verkehr mit sich bringt. Dieser müsste dann durch das Wohngebiet an der "Betzigauer Straße" geführt werden. Dies ist von der Gemeinde nicht gewünscht.

Die gewerbliche Baufläche steht zwar teilweise im Eigentum der Gemeinde, jedoch hat die Gemeinde für die gewerbliche Baufläche bereits andere Pläne, sodass diese Fläche ebenfalls nicht zur Verfügung. Der übrige Teil der Fläche steht wiederum im Eigentum Dritter.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde sich mit den Innenentwicklungspotenzialen intensiv auseinandergesetzt hat, jedoch keine geeigneten anderwärtigen Flächen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend um die Inhalte der Abwägung ergänzt.

Stellungnahme vom 29.11.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:

Stellungnahme:

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fa. Urlbauer" der Gemeinde Görisried liegt kein aktuelles oder geplantes Verfahrensgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch weitere Maßnahmen in Zuständigkeit des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben sind in dem von den Änderungen betroffenen Bereich weder in Durchführung noch in Planung.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben hat daher in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände. Eine weitere Beteiligung des ALE Schwaben ist nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zur Verringerung des Landverbrauchs regen wir an, neben der Ausweisung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und Wohnbauflächen, auch intensiv die Möglichkeiten der Verdichtung im Ortskern im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des aktuellen Standorts der Firma Urlbauer.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde intensiv mit möglichen Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt. An dem bisherigen Standort der Fa. Urlbauer sind bereits alle Potentiale ausgeschöpft. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten stehen an dem Standort nicht zur Verfügung, sodass ein neuer zukunftsfähiger Standort für die Fa. Urlbauer gesucht werden musste. Für die Gemeinde ist die Standortsicherung der Fa. Urlbauer von besonderer Bedeutung, da die Fa. Urlbauer zahlreiche Arbeitsplätze schafft und die mittelständische Struktur an Unternehmen im Gemeindegebiet erhalten werden soll.

Möglichkeiten für Verdichtungen im Ortskern wurden ebenfalls geprüft. Es wurden jedoch keine geeigneten Flächen gefunden, da ein Gewerbebetrieb hinsichtlich der Lage des entsprechenden Grundstücks, der Größe und der Nähe zu schützenswerten Nutzungen spezielle Anforderungen hat, die im Ortskern nicht erfüllt werden konnten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.02.2022:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)" grenzt nördlich an das Plangebiet an, ist jedoch nicht betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung von Juli 1990):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Die im in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan dargestellten Allee und Einzelbäume werden durch die Änderung ebenfalls nicht mehr dargestellt, da an dieser Stelle auch keine Gehölze bestehen. Ansonsten trifft der Landschaftsplan für den Bereich keine zur Planung widersprüchlichen Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 24.11.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 08.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunales Bauamt – Tiefbau:

Stellungnahme:

Zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat unsere Stellungnahme vom 25.11.2020 Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.11.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 25.11.2020:

Das Kommunale Bauamt nimmt zum oben genannten Bauvorhaben wie folgt Stellung:

Der Antragsteller beabsichtigt o.g. bauliche Anlagen innerhalb / außerhalb der zur Erschließung anliegender Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt zu errichten.

Gemäß Bauantrag soll das Plangebiet eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zur Straße erhalten.

Das Vorhaben unterliegt den Bestimmungen des

Art. 23 Abs. 1 und 2 BayStrWG (Anbauverbot 15,0 m außerhalb Ortsdurchfahrt)

Art. 24 Abs. 1 BayStrWG (Anbaubeschränkung 30,0 m außerhalb Ortsdurchfahrt)

Art. 24 Abs. 2 BayStrWG (Zufahrt außerhalb)

Das Kommunale Bauamt erklärt sein Einverständnis zur baurechtlichen Genehmigung, wenn beiliegende Bedingungen und Auflagen berücksichtigt werden.

Bedingungen und Auflagen des Kommunalen Bauamtes

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Vorgaben bei der Herstellung des Zufahrtbereichs wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Stellungnahme vom 25.11.2020:

Das Bauvorhaben liegt an der Kreisstraße OAL 3.

1. Zufahrt/Zugang/Einmündung zu o.g. Straße:

a) Die Zufahrt ist auf Breite von 7,0 m zu beschränken, ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z.B. Rasengittersteine o.a. bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen.

b) Für die neu zu errichtende Zufahrt auf die Kreisstraße ist vom Bauwerber eine Sondernutzungs-erlaubnis mittels Planzeichnung beim Straßenbaulastträger, dem Kommunalen Bauamt - AG Tiefbau, des Landkreises Ostallgäu, zu beantragen. Sämtliche anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen, Straßenunterhaltungsmehrkosten sind vom Landkreis abzulösen.

c) Die Zufahrt ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten auf gesamter Länge und Breite zu befestigen (Kies, Asphaltdecke u.ä.). Soweit Verschmutzungen der Fahrbahn bei den Bauarbeiten auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

d) Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden.

Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

Der Geh- und Radweg ist im Bereich der neuen Zufahrt mit einer Furt mit Rotmarkierung auf Kosten des Bauwerbers zu kennzeichnen. Der Geh- und Radweg ist den neuen Verhältnissen anzupassen.

e) Es ist aufgrund der Linkseinbiegesituation nur für Fahrzeug aus dem innerörtlichen Bereich mit geringer Geschwindigkeit kommend vorab keine Linksabbiegespur herzustellen. Ebenso wird die Anlage eines Rechtsabbiegestreifens derzeit nicht für erforderlich gehalten. Der Landkreis behält sich bei einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, die Forderung zur Erstellung einer Links- bzw. auch Rechtsabbiegespur durch den Antragsteller vor. Diese Flächen gehen dann in das Eigentum des Landkreises über. Hierzu ist zu gegebener Zeit gemäß der Straßenkreuzungs- und der Ablöserichtlinie mit dem Kommunalen Bauamt des Landkreises eine Vereinbarung über die Straßenunterhaltungsmehrkosten zu treffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Ausführung der Zufahrt werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

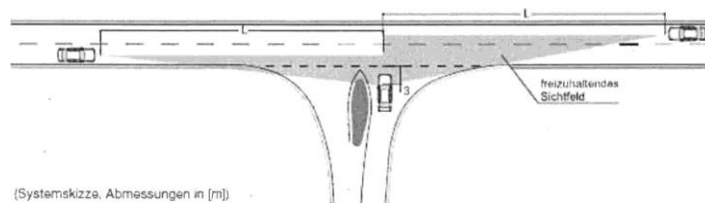
Stellungnahme vom 25.11.2020:

2. Anfahrtsichtweite:

a) Im Bereich der Zufahrt sind Sichtfelder von 3,0 m / 110,0 m (bei zul $v = 70$ km/h von innerorts) - 3,0 m / 200,0 m (bei zul $v = 100$ km/h von außerorts) freizuhalten.

Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2012 6.6.3 bzw. RAS Tab. 6.3.9.3 die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Anfahrtsichtweiten wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Sichtfelder sind bereits im Plan- und Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

Stellungnahme vom 25.11.2020:

3. Entwässerung:

a) Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

b) Die Zufahrt ist mit einer Längsneigung von der Kreisstraße wegfallend herzustellen um eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Kreisstraße zu vermeiden oder mit einer geeigneten Wasserführung zur Ableitung des Oberflächenwassers zu versehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Vorgaben werden beachtet.

Stellungnahme vom 01.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft:

Stellungnahme:

Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den abfallwirtschaftlichen Belangen wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.2 Belange der Luftfahrt:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 03.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München:

Stellungnahme:

Von dem oben genannten Vorhaben werden grundsätzlich keine luftrechtlichen Belange berührt. Wir weisen aber darauf hin, dass unmittelbar südlich des Umgriffs des Bebauungsplanes "Urlbauer" auf den Grundstücken Fl. Nrn. 137/17 und 206/6 der Gem. Görisried die Anlage und der Betrieb eines Hubschraubersonderlandeplatzes geplant ist. Zum entsprechenden Antrag der SBM Maschinen GmbH vom 15.03.2021 wird derzeit ein luftrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) bei uns durchgeführt, welches zum heutigen Tage noch ergebnisoffen ist.

Die dabei geplanten An- und Abflugflächen tangieren die südöstliche Ecke der vorgesehenen Planungsflächen. Innerhalb der Sektoren für die An- und Abflugflächen ergeben sich Höhenbeschränkungen für die Bebauung. Ebenso für Kräne, Masten, Kamine und Windräder. Zudem ergeben sich im Planungsbereich Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann.

Die vollständigen Antragsunterlagen können bis auf Weiteres unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/oeffentlichkeit/landesentwicklung_verkehr/index.html

Hieraus sind Lage und Höhe der An- und Abflugsektoren zu ersehen. Weitere Auskünfte können beim aktuellen Verfahrensstand noch nicht erteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass grundsätzlich keine luftrechtlichen Belange durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt werden.

Der Hinweis auf das luftrechtliche Genehmigungsverfahren der SBM Maschinen GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die in den Antragsunterlagen angegebene Lage und Höhe der An- und Abflugsektoren wurde im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes geprüft und berücksichtigt.

Gemäß der Anlage 2.3 der schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz (Bericht Nr. 4163.1/01 vom 26.02.2021) ist am Rand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" durch die Geräuschimmissionen des Hubschrauberlandeplatzes mit einem Beurteilungspegel von ca. 52 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) wird somit deutlich unterschritten und es ist mit keinen Konflikten hinsichtlich der Lärmimmissionen zu rechnen.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 10.01.2022 zur Fassung vom 24.11.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zur Bestandssituation, zur möglichen Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen sowie zur Kontaktaufnahme werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 22.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg:

Stellungnahme:

Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 03.12.2021 zur Fassung vom 24.11.2021 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es der Firma Urbauer Haustechnik GmbH & Co KG sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erweiterung des ortsansässigen Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbetriebes (Urlbauer Haustechnik GmbH & Co. KG, Urlbauer Besitz GmbH & Co. KG, Urlbauer GmbH (Sonnenstrom) und Energie Team Allgäu GmbH) inklusive Bürogebäude, Logistik und Lagerhallen am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Görisried. Innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes, entlang der "Mühlenstraße", sind aufgrund der erreichten Kapazitätsgrenzen keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, um zukünftig eine betriebliche Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Der Betrieb hat sich von fünf Mitarbeitern im Jahr 1984 auf 100 Mitarbeiter im Jahr 2018 auf ca. 170 Mitarbeiter im Jahr 2021 erweitert. Mit der Vergrößerung des Unternehmens mussten die entsprechenden Arbeitsplätze, aber auch die notwendigen Lagerkapazität geschaffen werden. Auf dem bestehenden Standort wurden bereits alle Potentiale ausgenutzt, unter anderem für eine Betriebserweiterung im Jahr 2011. Für die Vorfertigung ist aktuell an einem anderen Standort eine Lagerhalle angemietet, woraus komplizierte Betriebsabläufe resultieren. Allerdings reicht auch diese angemietete Halle nicht mehr aus. Als Übergangslösung musste bereits zehn Bürocontainer am Standort Görisried aufgestellt werden. Für die Fa. Urlbauer ist aber nicht nur wichtig, für gesunde Arbeitsverhältnisse zu sorgen, sondern auch zufriedenstellende Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die provisorischen Büroräume sind dafür nicht geeignet. Ein Festhalten an der bisherigen Situation ist daher nicht möglich.

Am zukünftigen Standort müssen zur Erreichung effizienter Betriebsabläufe und zur Vermeidung unnötigen Verkehrs die bisherigen Nutzungen zusammengeführt werden. Das bisherige Lager, das an zwei Standorten in Görisried ("Am Anger" und "Mühlenstraße") und einem Standort in Rückholz angesiedelt ist, muss direkt an der Fertigung untergebracht werden. Dabei ist es zweckmäßig, auch die Verwaltung dort anzusiedeln.

Die Fa. Urlbauer mit ihren 170 Mitarbeitern hat für die Gemeinde Görisried mit ihren ca. 1.300 Einwohnern besondere Bedeutung. Für eine positive Einwohnerentwicklung ist auch das Angebot von ortsnahen Arbeitsplätzen sehr bedeutend. Der Gemeinde Görisried ist daher zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wichtig, eine Abwanderung der Fa. Urlbauer zu vermeiden.

Weitere Flächen für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes stehen nicht zur Verfügung, bzw. sind bereits für die Erweiterung von weiteren ortsansässigen Betrieben vorbehalten. Um dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Er-

weiterung einzuräumen und dadurch dieses langfristig an den Standort Görisried zu binden erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Für den überplanten Bereich bestand von Seiten des Grundstückseigentümers eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Der bestehende Standort der Firma ist bereits seit mehreren Jahren nicht mehr ausreichend, eine Aufteilung auf mehrere Teilstandorte kommt aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der gute verkehrliche Anschluss an die Kreisstraße OAL 3, der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die Entfernung zu schützenswerter Wohnbebauung. Die Fläche ist die einzige Möglichkeit für den ortsansässigen Betrieb die nötigen baulichen Anlagen für die Entwicklung und den Erhalt der Konkurrenzfähigkeit zu ermöglichen und damit den Betrieb in der Gemeinde zu halten.

3.2.1 Standort-Wahl:

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist aufgrund seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie der vorhandenen Erschließungsvorgaben sehr gut geeignet. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, waren keine Planalternativen nötig. Die Pflanzungen zur Eingrünung wurden im Zuge der Planung ergänzt, um eine Abgrenzung zu schaffen und einen Abschluss nach Norden zu schaffen, der einer weiteren Entwicklung nach Norden in Zukunft entgegensteht und das Ortsbild und Landschaftsbild schützt. Die Verkehrsanbindung an die Straße wurde an die Bedürfnisse des Betriebes angepasst.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Gewerbegebiet (GE), vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich jedoch an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Heizungsbauer" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Für die Bebauung vorgesehene Flächen ist als Art der baulichen Nutzung ein "Heizungsbauer" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbetriebes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen inklusive Logistik- und Lagerhalle angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume für Büros und Verwaltung, Fertigung, Abwicklung von Logistik, Lagerung, Schulung und sozialen Kommunikation der betrieblichen Mitarbeiter:innen. Darüber hinaus sind die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sonstige dem Vorhaben dienende Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen zulässig.

Als Festsetzungs-Alternative zu der Nutzung "Heizungsbauer" wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Heizungsbauer" wurde gewählt, um der Gemeinde Görisried die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben, dies erscheint vor allem mit Blick auf die bauliche wie auch landschaftlich und naturschutzfachlich sensible Lage sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Bauvorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Betriebszufahrten, Lagerflächen etc. ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen etc. sowie unter Umständen unterirdische Anlagen). Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch vollflächig oder nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 990 m² zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um unter anderem den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Untergeordnete Nebengebäude (z.B. Lagerräume) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN orientiert sich am geplanten Vorhaben und lässt geringe Überschreitungen im Falle von Dämmungsbedarf, Messungenauigkeiten etc. zu. Zudem werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Höhen Teil der Satzung, so dass Fehlentwicklungen durch die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.
- Neben- und Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf die Gesamt-Gebäudehöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

.....
(Stephan Bea, Erster Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. David McLaren)