

Gemeinde Görisried
4. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet
westlich der Marktoberdorfer Straße"

Entwurf
Fassung 02.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	40
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	70
10	Begründung – Sonstiges	71
11	Begründung – Bilddokumentation	72
12	Verfahrensvermerke	73

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

Gewerbegebiete 1, 2 und 3 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist

Einzelhandel zulässig, soweit das angebotene Sortiment im Zusammenhang mit der übrigen betrieblichen Nutzung steht und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Untergeordnet sind diese Einzelhandelsnutzungen dann, wenn diese höchstens 10% der Geschossfläche des Unternehmens, aber nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen. (§1 Abs.5 und 9 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §8 BauNVO; Nr.1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 Emissionskontingente Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.


Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		tags (6:00– 22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	3.050	62	50
GE ₂	540	62	49
GE ₃	3.530	62	49

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

(§1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

- 2.3 GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.4 Z **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.3 u. §20 Abs.1 BauNVO; Nr.2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für sämtliche Gebäudeteile des Hauptgebäudes (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 2,75 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.8 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.9  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Carports wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten, oberirdische Stellplätze);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

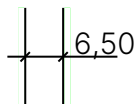


Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.15 Drosselmenge ...l/s
- Das Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken ist wie folgt zu behandeln: In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) aufgrund der ungenügenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzugeben.
- Die jeweilige Drosselmenge für ein Baugrundstück ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Hinsichtlich der **Materialbeschaffenheit** ist zu beachten: Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.16 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen: Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.17 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt

an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind in Richtung Ortsrand zu orientieren.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN; eine Über- oder Unterschreitung von höchstens 40 cm ist zulässig.

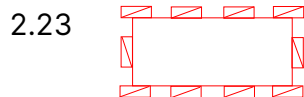
(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Gemeinde Görisried

Die Inhalte des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ersetzt.

(§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

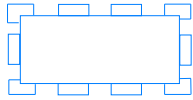


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"

Die Inhalte des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.24



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

2.25 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird vom gemeindlichen Ökokonto eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1516 und 445/7 (ÖFK ID1011005) der Gemarkung Görisried. Der Planung werden von der Maßnahme Fl.-Nrn. 1516 das komplette Restguthaben inkl. Zinsen (3.809 m²) zugeordnet. Von der Maßnahme Fl.-Nrn. 445/7 werden 1.087 m² zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 413 m² (zzgl. Zinsen) steht der Gemeinde Görisried für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

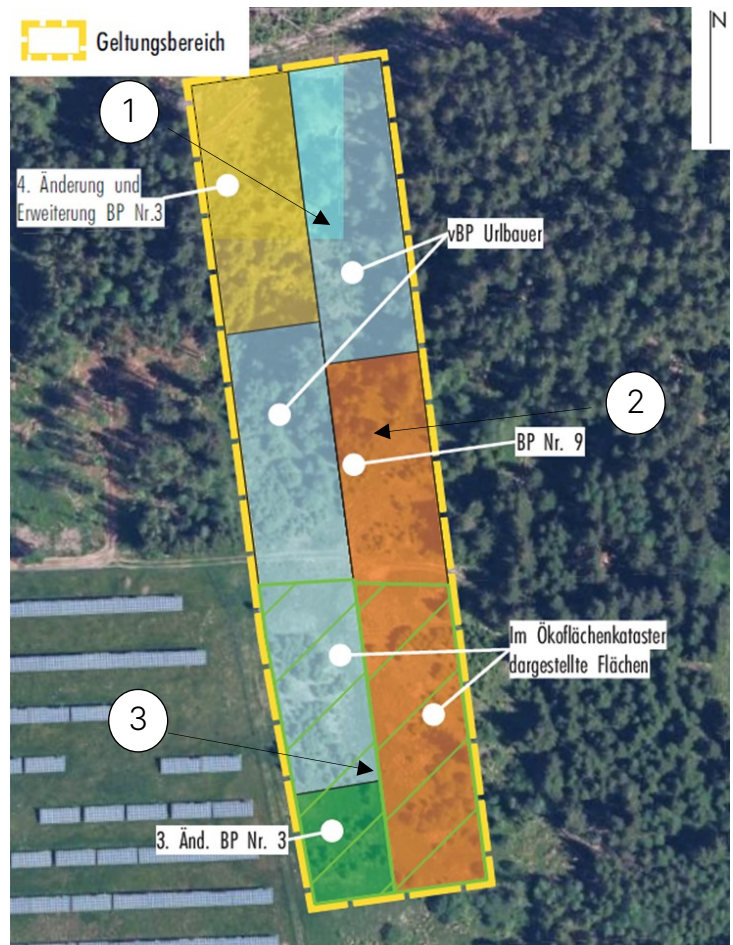
Hinweis

Da sich die Flächen im Gemeindebesitz befinden, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Planskizze 1 (1516)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Zuordnung der Flächenanteile der Maßnahme; für den vorliegenden Bebauungsplan wird der gelbe Flächenanteil zugeordnet.

(Von der Gesamtfläche der Flurnummern wurden insgesamt 13.200 m² als Ausgleichsfläche anerkannt. Bisher wurden in das Ökokataster nur die beiden Teilflächen im Süden der Ausgleichsflächen (grün gestreift) eingetragen. Die gelbe Fläche stand der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung, die orangene, die grüne sowie die hellblauen Flächen wurden bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet.)

- 1 Waldumbau zu einem Laubmischwald und Entwicklung eines artenreichen Waldmantels
- 2 Anlage und Pflege von Amphibientümpeln, Entbuschung, um einer Beschattung der Wasserflächen entgegenzuwirken
- 3 Entnahme von Fichten, Förderung der natürlichen Sukzession

Planskizze 3 (445/7)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Planskizze 4 (445/7)



Zuordnung der Flächenanteile der Maßnahme; für den vorliegenden Bebauungsplan wird der gelbe Flächenanteil zugeordnet (1.087 m²). Von der Gesamtfläche der Flurnummer wurden insgesamt 1.500 m² als Ausgleichsfläche anerkannt. In das Ökokataster wurde die Teilfläche im Osten des Flurstückes 445/7 vollumfänglich eingetragen. Die lila dargestellte Fläche (413 m² oder 3.717 WP) steht der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung.

Maßnahmen:

- Pflanzung von Obstbäumen, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze, Pflege der Obstbäume
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung eines artreichen Extensivgrünland (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

- 3.1 Werbeanlagen in dem Baugebiet Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 11 m²(pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.2 SD/WD/PD/FD **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):
- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig;
 - **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
 - **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
 - **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen

Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

Abgesehen davon ist für die Flächen innerhalb des Flugvektors keine Dachform vorgeschrieben (siehe Planzeichnung). Die Form des Daches ist frei gestaltbar und muss keine der obigen Formen entsprechen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18 - 38 °

WD: 16 - 32 °

PD: 4 - 24 °

FD: 0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.4 Materialien für die Dachdeckung

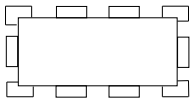
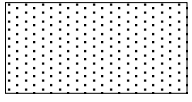
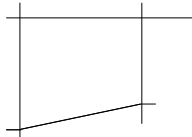
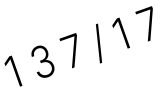


Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) als auch eine Begrünung zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.5 Farben
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Werbeanlagen in dem Baugebiet
- Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 11 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Görisried, jeweils eingefärbt und mit Bezeichnung des Planes (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;m² Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 4.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

- 4.9 Gebietseigenes Saatgut Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 4.10 Klimaschutz Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- 4.11 Nachhaltige Ressourcennutzung Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
- 4.12 Natur- und Artenschutz Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die

Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.13 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Sowie § 6 BBodSchV. fasst die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien zusammen, die sowohl für die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gelten und § 7 BBodSchV regelt die spezifischen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht. Zudem ist § 8 BBodSchV zu beachten, welcher zusätzliche Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht regelt.

Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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 Mona-

ten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m² und betrifft Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, bereits in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger

Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§en 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten.

- 4.14 Grundwasserschutz** Grundwasserbenutzungen wie z.B. eine Bauwasserhaltung während der Bauphase oder das Errichten von Gebäuden im Grundwasser sind erlaubnispflichtig. 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.
- 4.15 Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 4.16 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Görisried ausdrücklich empfohlen.
- 4.17 Photovoltaik-Pflicht** Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die

Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.19 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt

haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.20 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Görisried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Görisried die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.04.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.04.2024. Der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wird die Begründung vom 02.04.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

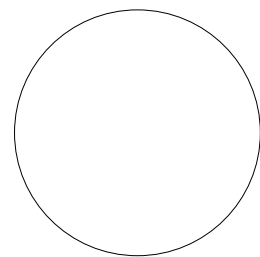
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Gemeinde Görisried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Görisried, den

.....
(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Görisried, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.
- 6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 137/17 (Teilfläche), 137/26 und 137/27.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 1,50 m über eine Distanz von ca. 100 m auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und Osten sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von konkreten und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken. Die Anfragen wurden durch Betriebe gestellt, die ihre bisherigen Standorte verlassen müssen. Ohne eine zeitnahe Nachfolgelösung ist die Weiterführung des Betriebes nicht möglich. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem diente die letzte Gewerbegebietsausweisung dem Neubau eines Feuerwehrgebäudes im Jahr 2016. Zuvor wurde das Gewerbegebiet zuletzt 2007 erweitert (vor 17 Jahren). Diese Erweiterung ist schon seit längerem vollständig umgesetzt.
- 6.2.2.2 Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.
- 6.2.2.3 Der Standort zeichnet sich nach Berücksichtigung aller Belange durch eine gute Eignung für eine gewerbliche Nutzung ist (vgl. Abschnitt "Standortwahl").
- 6.2.2.4 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
 - Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Görisried als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

6.2.3.2 Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Görisried Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.2 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.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Nr. 13 Illervorberge (Kempter Wald)" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

6.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

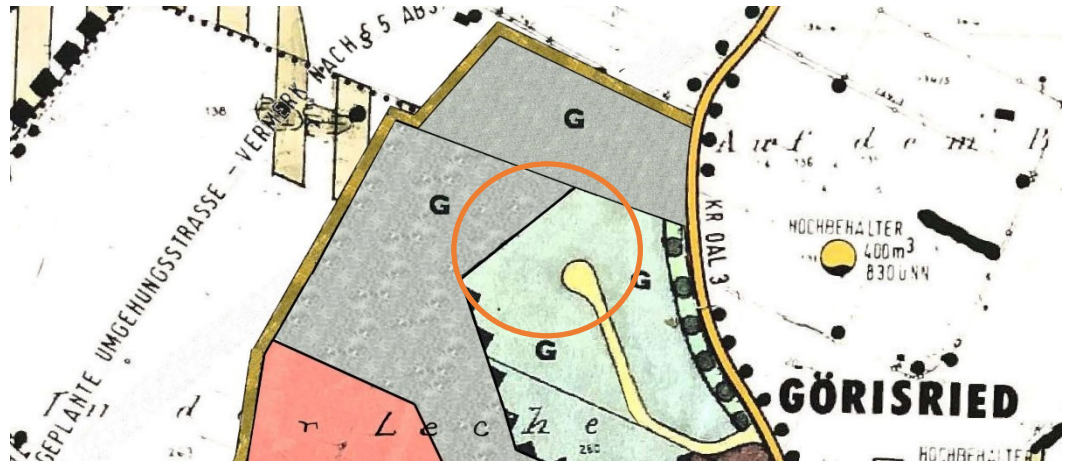
(x x x)



6.2.3.7 Die Gemeinde Görisried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Gewerbegebietes (G)". Da die im Bebauungsplan getroffenen

Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "gewerbliche Baufläche".



- 6.2.3.9 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt. Der Landschaftsplan stellt Grünflächen, Alleen sowie Einzelbäume im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches dar. Der Landschaftsplan trifft innerhalb des Geltungsbereiches keine zur Planung widersprüchlichen Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.
- 6.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung
- 6.2.4.1 Das bestehende Gewerbegebiet zeichnet sich durch gute Erweiterbarkeit und relative Konfliktfreiheit aus. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen prägen den Siedlungsteil. Durch die Nähe zur "Marktoberdorfer Straße" ist eine effiziente Erschließung möglich, die geeignet ist. Der Anschluss an übergeordnete Straßen wie die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 12 erfolgt über Straßen, die sich für größere Fahrzeuge gut eignen.
- 6.2.4.2 Die Gemeinde hat durch vorherige Bauleitplanverfahren in diesem Bereich bereits Kenntnisse über die Gegebenheiten vor Ort. Insbesondere naturschutzfachliche Konflikte können zufriedenstellend gelöst werden.
- 6.2.4.3 Das Gewerbegebiet ist bei Anfahrt von Norden nach Görisried gut einsehbar. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine wirksame Ortsrandeingrünung von 10 m Breite umzusetzen.

- 6.2.4.4 Das Gewerbegebiet wird in mehreren kurz nacheinander folgenden Abschnitten erschlossen. Der zweite Bauabschnitt umfasst alle Flächen westlich und nördlich des jetzigen Geltungsbereiches, die im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt sind. Die vollständige Umsetzung des zweiten Bauabschnittes ist in den nächsten 1-2 Jahren geplant. In diesem Zuge wird durch die Umsetzung der geplanten Ortsrandeingrünung auch der neue Ortsrand markiert.
- 6.2.4.5 Im Rahmen einer frühzeitigen schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter anderem empfohlen, eine Schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen. Die Gemeinde Görisried kommt der Empfehlung nach.
- 6.2.4.6 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Görisried eingesehen werden. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
- 6.2.4.7 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.
- 6.2.4.8 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Görisried ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 6.2.4.9 Die Systematik der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.11 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 6.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen**
- 6.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (Ausnutzbarkeit der Grundstücke, spätere Flexibilität bei der Weiterführung der Erschließung) berücksichtigt.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erforderlich, um landesplanerisch unzulässige Agglomerationen auszuschließen.
- Im Gewerbegebiet sind öffentliche Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Ortskern zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- 6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 entspricht dem im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert für Gewerbegebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Im Bereich südlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgt ein Teil der Höhenbeschränkung als geneigte Ebene mit ca. 8% Steigung. Die Ebene ist durch zwei Geraden definiert.
- 6.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern

(Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

6.2.6.6 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und einer zukünftigen Erschließungsstraße die erforderlichen Bezüge zu schaffen.

6.2.7 Infrastruktur

6.2.7.1 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.7.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Böden nur eingeschränkt möglich. Die Menge, die in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, wurde in einer Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Mooser, Kaufbeuren für die einzelnen Baugrundstücke ermittelt. Dieser Wert ist in die Planzeichnung eingeschrieben. Die Bauherren müssen die Drosselmenge durch Vorhaltung entsprechender Rückhaltebecken (ober- oder unterirdisch) sicherstellen.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Marktoberdorfer Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Ortskern gegeben.

6.2.8.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der Marktoberdorfer Straße vorhanden

6.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.9.1 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt (vgl. Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 02.04.2024). Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die südlich des Plangebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionspunkt (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als Einwirkort mitberücksichtigt. Zudem werden die Emissionskontingente so vergeben, dass auch für eine zukünftige Erweiterung eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen sowie eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Um die Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren, muss das festgesetzte Geräuschkontingent jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Für den Tagzeitraum wird für alle drei geplanten Gewerbeflächen ein einheitliches Emissionskontingent von 62 dB(A) festgesetzt. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden für den Nachtzeitraum reduzierte Emissionskontingente von 50 dB(A) für die nördliche Fläche und 49 dB(A) für die südliche und östliche Fläche festgesetzt. Die Emissionskontingente entsprechen den gewerbegebietstypischen Schallemissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Während der Nachtzeit sind Emissionsbegrenzungen erforderlich. Dies ist in der Regel bei Betrieben gegeben, welche keinen 3-Schicht-Betrieb bzw. keine geräuschintensiven Tätigkeiten auf den Außenflächen (z.B. Staplerverkehr, Ladetätigkeiten) während der Nachtzeit aufweisen. Zudem können durch eine schalltechnisch günstige Gebäudesituierung die Schallemissionen in Richtung der Einwirkorte abgeschirmt werden. Eine Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebes ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten somit gewährleistet.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1.1 Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Görisried ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet setzt sich aus einem schmalen Änderungsbereich im Südosten sowie einem Erweiterungsbereich für die restliche Fläche des Geltungsbereiches zusammen. Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthिंगau. Im Südosten überschneidet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit dem der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße", fortfolgend Änderungsbereich genannt. Im Norden schließt der Geltungsbereich an den Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Urlbauer". Westlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches schließt die freie Landschaft an.
- 7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt den Bereich ebenfalls gewerbliche Bauflächen dar. Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 7.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Drei, maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (830,00 m ü.NHN), Bauhöhenbeschränkung (818,98 m bis 825,00 m ü. NHN). Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden auf 2,75 m, Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen. Stellplätze, Zufahrten und andere

untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe von Werbeanlagen, blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

7.1.1.6 Für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,92 ha, davon sind 0,19 ha Änderungsbereich und 0,73 ha Erweiterungsbereich. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist. Innerhalb des Ergänzungsbereiches werden 0,56 ha Gewerbegebiet, 0,13 ha Verkehrsflächen und 0,03 ha Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

7.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 4.896 m² wird vollständig durch die Zuordnung von zwei Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1516 und 445/7 der Gemarkung Görisried gedeckt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.2.1 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)" umschließt den Hauptort Görisried. Die vorliegende Planung liegt Außerhalb dieser Abgrenzung und ist durch die Planung 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).

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom Juli 1990):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried bereits als "Gewerbeflächen" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Grünflächen, Alleen sowie Einzelbäume im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches dar. Der Landschaftsplan trifft innerhalb des Geltungsbereiches keine zur Planung widersprüchlichen Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Westlich des Plangebietes in etwa 425 m befindet sich der Gebietsteil 2 des FFH-Gebietes "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" sowie in etwa 450 m der FFH-Gebietsteil 3 im Weihermoos (Nr. 8228-301). 900 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-301) wie auch das Vogelschutzgebiet "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-401). Durch die Entfernung aber auch durch die im Osten verlaufenden Kreisstraße sowie die bereits bestehende Bebauung im Osten und Norden ist mit keinen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die oben aufgeführten Schutzgebiete zu rechnen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde diese Einschätzung seitens der Fachbehörden geteilt. Auf eine im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführende Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 kann verzichtet werden.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die im Osten, in etwa. 900 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Wertachtschlucht, ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 00472.01) geschützt. Durch die große Entfernung wie auch der Lage der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen.
- Im weiteren Umfeld der Planung befinden sich mehre Biotope, das nächstgelegene ("Moorrest N Görisried", Nr. 8229-0216) befindet sich etwa 250 m nördlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des Biotops kann aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2.5 Biotopverbund:

- Die Abfrage der Daten des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern) Biotopverbund (Stand 19.03.2024) ergaben für den Geltungsbereich sowie dessen näheren Umfeldes (Wirkraum) keine Treffer. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Biotopverbund oder ist Teil eines solchen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches besteht bereits durch die rechtskräftige 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" Baurecht. In diesem Änderungsbereich sind neben Flächen für Erschließung und Gewerbe auch Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage von Grünfläche festgesetzt. Umgesetzt sind die Pflanzungen wie auch die Bebauung und Erschließung gegenwärtig nur in Teilen.
- 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. Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.
- Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der

geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- 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 Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (LIIb1 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.
- 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.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit 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.

7.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Bereich der Erweiterungsfläche keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet, welches im Südosten in den Geltungsbereich hinein reicht (Änderungsfläche) ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der überwiegend geringen Hangneigung ist nur mit geringen Mengen oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- 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 818 m ü. NN liegt, fällt ein größerer Teil des Niederschlags auch 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 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 belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- 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 Niedermooere 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 nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Görisried. Das Plangebiet schließt direkt an das südlich gelegene, bestehende Gewerbegebiet an. Nördlich an den Geltungsbereich schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urlbauer" an, welcher jedoch noch nicht umgesetzt ist. Im Westen schließt intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Die Topographie ist leicht bewegt, das Plangebiet liegt in einer leichten Senke.
- Es bestehen aktuell Blickbeziehungen nach Westen und Norden in die freie Landschaft. Sobald jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Norden umgesetzt wurden, fällt diese weg. Eine Blickbeziehungen nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen ist aufgrund der leicht abgesenkten Topografie nur bedingt gegeben. Der Bereich ist von Westen, Norden her gut einsehbar und aber nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- 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, ist Teil des ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes des Ostallgäus. Der Weg dient ebenfalls den Bewohnern von Görisried zur Naherholung. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Südlich des überplanten Bereiches schließt direkt ein Gewerbegebiet an. Von diesem gehen geringe Lärmemissionen aus. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der Kreisstraße OAL 3 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Das Plangebiet selbst weist durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie der fehlenden Erschließung durch beispielsweise Feldwege keine Naherholungsfunktion auf.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Görisried geht vermutlich auf eine Rodungssiedlung des hohen Mittelalters zurück. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 1375 (als Gerisriet). Der

Geltungsbereich liegt allerdings weit nördlich vom ursprünglichen Dorfgebiet.

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

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

- 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.

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

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

7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Für den Änderungsbereich gilt: Auch bei Nichtdurchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

7.2.2.2 Für den Ergänzungsbereich gilt: Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben

sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung durch Baumpflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes teils reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen 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 Lebensraum-Angebot 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 3.000 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. 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 hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Trocken-/Feuchtbiotope	– –
Pflanzung von Einzelbäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen für Störungstolerante Arten	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	– –
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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 GRZ von 0,8 können inklusiver der Verkehrsflächen bis zu etwa 0,58 ha des Plangebietes (Ergänzungsbereiche) neu versiegelt werden.
- Von der Planung (Ergänzungsbereiche) sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,73 ha betroffen, der Eingriff ist aufgrund der Kleinflächigkeit insgesamt als unerheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Da für den Ausgleich Flächen des Ökokontos zugeordnet werden, müssen auch keine landwirtschaftlich

genutzten Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

- Bei der im Vorfeld durchgeführten Standortprüfung wurden alle umweltrelevanten Faktoren in die Analyse miteinbezogen, der gewählte Standort erwies sich dabei als am besten geeignet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. 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.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen. 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.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung (Gewerbegebiet und Erschließung) als "hoch" zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

7.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. 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. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,58 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich
- Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist aufgrund der ungenügenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zunächst auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und dann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

7.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

7.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da nach Westen 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. 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.
- Durch die Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung im Plangebiet. Durch die großflächigen Gebäude wird der Luftaustausch mit den umliegenden Freiflächen eingeschränkt.
- 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. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfiltration (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	-
Pflanzung von Laubbäumen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	-

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

- 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 wertvollen Landschaftsbestandteile (Schutzgebiete und Biotope) bleiben erhalten und sind weiterhin uneingeschränkt erlebbar.
- Die getroffenen Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen, welche hin zum Ortsrand gepflanzt werden müssen, dienen der Eingrünung des Gebietes. Durch die Lage des Plangebietes in nur leicht bewegtem Gelände, direkt angrenzenden an Gewerbe wirkt sich die geplante Bebauung nicht erheblich auf das Landschaftsbild aus. Auf eine flächige Eingrünung wird verzichtet, da die derzeit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes sind, die zeitnah ebenfalls entwickelt werden (vgl. "Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung").
- Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine gewisse Anbindung des Gewerbegebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen der Gewerbebetriebe möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse ergeben eine homogene Art der Bebauung. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schließt Fehlentwicklungen aus und schafft ei-

nen verbindlichen Rahmen für die Gestaltung des Gewerbegebietes. Dieses wird auch mit den beschriebenen Vorgaben den Charakter eines Gewerbegebietes beibehalten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlegung des Ortsrandes	– –
Entfernung des Grünlandes	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Pflanzung von Laubbäumen am Ortsrand	Eingrünung der Gewerbebetriebe hin zur offenen Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich. Durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Görisried aus.
- Die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Vom Geltungsbereich wirkt Gewerbelärm auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Dies wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in

der Fassung vom 02.04.2024, gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

- Innerhalb des Plangebietes kann es von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zeitweise zu Geruchs- oder Lärmimmissionen kommen.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie die Ausgleichsdeckung über das Ökokonto sind landwirtschaftliche Ertragsflächen nur geringfügig betroffen. Einschränkungen der örtlichen Landwirtschaft sind daher nicht gegeben und es wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase (stark eingeschränkt durch Kontingentierung)	–

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

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, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

7.2.3.9 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 Lärmbelastigung 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 von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; 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 Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete, Gewerbegebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtabstrahlung 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 unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Sollten sich wiedererwartend in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere

Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

7.2.3.10 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".

7.2.3.11 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.

7.2.3.12 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.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

7.2.3.14 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.

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt

7.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

7.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (Änderungsbereich) besteht bereits durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" Baurecht. Im nordwestlichen Bereich (Erweiterung) besteht noch kein Baurecht. Für den Änderungsbereich ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von privaten Grünflächen und Verkehrsbegleitflächen (zur Nachverdichtung sowie zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes). Das heißt, die öffentlichen Grünflächen sowie die Verkehrsbegleitflächen, die baulich überplant werden, sind als Eingriffsflächen zu bewerten (hier wird der faktische Bestand der Eingrünung angesetzt). Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

7.2.4.2 Für die vorliegende Planung wird der Ausgleichsbedarf über das Gemeindliche Ökokonto abgedeckt. Um Eingriff und Ausgleich miteinander verrechnen zu können, wird der "alten Leitfaden" herangezogen. Dadurch können die Ökokontomaßnahmen, welche in m² angegeben sind, mit der erforderliche Ausgleichsfläche (m²) verrechnet werden. Auf eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der aktuelleren Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortbeschreibung 2021) wird verzichtet, da dieser mit Wertpunkten rechnet.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung 2012). Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Es handelt sich um einen geplanten Gewerbebetrieb. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 7.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb.7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert
- 7.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 7.2.4.9 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 7.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb.7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 7.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
 - Begrünung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen, welche am Gebietsrand hin zur offenen Landschaft zu platzieren sind (planungsrechtliche

- Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; (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)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

7.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den für die vorliegende Planung möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 bis 1 (Feld A I sowie A II oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 9.161,4 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.89 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/ Planung GE	A I	0,6	7.267,4	4.360,44
Eingrünung*/ Planung GE	A II	0,8	529,7	423,76
Verkehrsflächen als Begleitfläche*/ Planung GE	A I	0,6	186,2	111,72
Verkehrsflächen und Gewerbeflächen*/ Planung GE	-	-	1.178,1	-

Summe 9161,4 4.895,92

7.2.4.13 Für den erforderlichen Ausgleich werden dem Bebauungsplan die Flächen der Fl.-Nrn. 1516 und 445/7 der Gemarkung Görisried des gemeindlichen Ökokontos zugeordnet. Es handelt sich bei der Fl.-Nr. 1516 um Flächen die im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Görisrieder Solaranlage Ochsenhof" als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt wurden. Bei der Fl.-Nr. 445/7 handelt es sich um eine, neben dem Sportplatz am 18.11.2020, neu angelegte Streuobstwiese. Zum 11.11.2021 wurde diese durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt und in das Ökokonto gemäß § 15 Abs. 3 BayKompV aufgenommen. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

7.2.4.14 Folgende Maßnahmen wurden auf den Flächen geplant und umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Auf dem Teilstück der Fl.-Nr. 1516 wurde Waldumbau in Laubmischwald als Maßnahme umgesetzt, auf der Fl.-Nr. 445/7 wurde eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung des Grünlandes angelegt.

7.2.4.15 Für die Ökokontomaßnahmen auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 1515 und 1516 stellt sich der aktuelle Stand des Guthabens folgendermaßen dar. Von der insgesamt 19.038 m² großen Fläche der beiden Flurstücke wurden etwa 70 %, insgesamt 13.200 m², nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche anerkannt. Davon wurden für die Änderung der Planung der Solaranlage 4.236 m² verwendet und von der Fl.-Nr. 1515 dem gemeindlichen Ökokonto 2.364 m² und von der Fl.-Nr. 1516 vollständig 6.600 m² zugeordnet. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wurden von der Fläche auf der Fl.-Nr. 1516 ein Teil von 804 m² zugeordnet.

Demnach verbleiben zwischenzeitlich auf dem Ökokonto von der Fläche auf der Fl.-Nr. 1515 noch 2.364 m² und von der Fl.-Nr. 1516 noch 5.796 m². Für die Flächen wurde aus dem Verbleib die ökologische Verzinsung (Verzinsung seit 2006 um 2 % pro Jahr, gedeckt bei 30 %) berechnet. Auf der Fl.-Nr. 1515 beträgt der Zins 709 m² und auf der Fl.-Nr. 1516 beträgt er 1.739 m².

Für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Urlbauer" wurde der Rest des Ökokontos der Fl.-Nr. 1515 vollständig zugeordnet (2.364 m² und Zins (30 %) in Höhe von 709 m²) und von der Fl.-Nr. 1516 die noch nötigen 3.726 m². Damit verblieben auf der Fl.-Nr. 1516 auf dem Ökokonto noch 2.070 m² plus die Verzinsung von 1.739 m², also insgesamt 3.809 m².

Für die vorliegende Planung wird dieses Restguthaben sowie die Verzinsung (insgesamt 3.809 m²) auf Fl.-Nr. 1516 vollständig zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf von 4.896 m² reduziert sich dadurch auf 1.087 m². Dieser wird von der Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 445/7 mit insgesamt 1.500 m² herangezogen und der vorliegenden Planung zugeordnet. Damit verblieben auf der Fl.-Nr. 445/7 noch 413 m² plus die ökologische Verzinsung (Verzinsung seit 2006 um 2 % pro Jahr, gedeckt bei 30 %), die der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung stehen. Diese werden zukünftig in Wertunkten (WP) angegeben und entsprechen einem Ausgangszustand (Grünland) 3 WP und einen Zielzustand (Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland) 12 WP. Daraus errechnen sich ohne Verzinsung ein Guthaben von 3.717 WP.

7.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen (Ökokonto)

Teilgebiete	Fl.-Nr.	anerkannte Ausgleichsfläche (m ²)	Zinsen
		13.200	
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Görisrieder Solaranlage Ochsenhof"	1515	4.236	-
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	1516	804	-
vorhabenbezogener Bau- ungsplan "Urlbauer"	1515	2.364	709
	1516	3.726	
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	1516	2.070	1.739
Verbleib auf dem Ökokonto	1516 (1515)	0.000	0.000
		1.500	
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	445/7	1.087	-
Verbleib auf dem Ökokonto	1516	413	alle

7.2.4.17 Ergebnis: 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. 1516 und 445/7 ausgeglichen.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Gewerbetreibenden dringliche sowie konkret Anfragen. Die Anfragen wurden durch Betriebe gestellt, die ihre bisherigen Standorte verlassen müssen. Der Standort zeichnet sich nach Berücksichtigung aller Belange durch eine gute Eignung für eine gewerbliche Nutzung ist (vgl. Abschnitt "Standortwahl"). In der Gemeinde gibt es zudem nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

7.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (Ausnutzbarkeit der Grundstücke, spätere Flexibilität bei der Weiterführung der Erschließung) berücksichtigt. Das bestehende Gewerbegebiet zeichnet sich durch gute Erweiterbarkeit und relative Konfliktfreiheit aus. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen prägen den Siedlungsteil. Durch die Nähe zur "Marktoberdorfer Straße" ist eine effiziente Erschließung möglich, die geeignet ist. Der Anschluss an übergeordnete Straßen wie die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 12 erfolgt über Straßen, die sich für größere Fahrzeuge gut eignen. Die Gemeinde hat durch vorherige Bauleitplanverfahren in diesem Bereich bereits Kenntnisse über die Gegebenheiten vor Ort. Insbesondere naturschutzfachliche Konflikte können zufriedenstellend gelöst werden.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Görisried als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 7.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am westlichen Ortsrand von Görisried ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ca. 0,91 ha.
- 7.3.3.2 Das Plangebiet setzt sich aus einem Änderungsbereich im Südosten sowie einem Erweiterungsbereich Richtung Nordwesten zusammen. Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthingau. Im Südosten überschneidet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit dem der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße". Im Norden schließt der Geltungsbereich an den Vorhabenbe-

zogener Bebauungsplan "Urlbauer" an. Westlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches schließt die freie Landschaft an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, intensiv genutzte Grünfläche ohne hochwertigen Lebensraumstrukturen, aktuell noch in Ortsrandlage liegendes Plangebiet)

- 7.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die für die Realisierung des Gewerbegebietes sowie dessen Erschließung notwendige Versiegelung der Grünfläche.
- 7.3.3.5 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 (Fassung 2012).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.896 m² wird durch Zuordnung von zwei Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1516 und 445/7 der Gemarkung Görisried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den Flächen durchgeführt: Auf dem der Planung zugeordneten Teilstück auf Fl.-Nrn. 1516 wird die Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Entwicklung zu einem Laubmischwald mit artenreichem Waldmantel als Ökokontomaßnahme erreicht. Auf Fl.-Nrn. 445/7 wird dies durch die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung des Grünlandes erreicht.

- 7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 7.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Görisried)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Görisried
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2023 und Januar 2024 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu, Sachgebiet Bauplanungsrecht / Städtebau (zur Ortsrandeingrünung, Berücksichtigung der Ortsrandlage bei den Regelungen zur Baugestaltung), Untere Naturschutzbehörde (zu Nicht-Betroffenheit von Schutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Belangen, Erfordernis einer Umweltprüfung und einer Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche), Untere Immissionsschutzbehörde (Empfehlung einer schalltechnischen Untersuchung von Gewerbe- und Verkehrslärm) und Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten, Flächensparen und Pflicht zur Meldung von schadstoffbelasteten Böden), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren (zur Nicht-Betroffenheit von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG); Widerspruch des im LEP verankerten Ziel des "Flächensparens"; Festlegung von naturschutzfachlichen Maßnahmen möglichst effektiv; Grenzabstände bei Bepflanzung; Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft) Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Wasserversorgung, Grundwasser und Grundwasserneubildung, Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten, Wasserbau und Allgemeine Hinweise) sowie dem Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bereich Bodendenkmalpflege (zur Nicht-Betroffenheit Bodendenkmählern, allgemeiner Hinweis auf Umgang mit Bodendenkmählern)
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.04.2024

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

8.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

8.1.2 Werbeanlagen

8.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.1.2 Der überplante Bereich stellt den Bauabschnitt 1 einer weiteren Entwicklung dar. Die Gemeinde beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellten Flächen zeitnah ebenfalls zu verwirklichen.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 9.100 m²

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	ca. 7.100,00	ca. 78 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	ca. 2.000,00 (davon ca. 1.200 bereits gebaut)	ca. 22 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindlichen Schmutzwasserkanal

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Trinkwasserversorgung

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

Luftbild des Plangebietes. Die "Ringstraße" ist auf dem Luftbild noch nicht enthalten, aber als Flurstück bereits eingeteilt



Blick von Südost nach Nordwest über die Fläche.



Blick von Nord nach Süd auf den Ortsrand von Görisried. Auch auf diesem Bild ist die "Ringstraße" noch nicht errichtet.



11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Görisried, den

.....

(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Görisried, den

.....

(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Görisried, den

.....
(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

Plan aufgestellt am: 02.04.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Daniela Wolf

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.