



Gemeinde Görisried

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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 24.06.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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

1.1 Für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 02.04.2024 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

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.

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.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die für die Realisierung des Gewerbegebietes sowie dessen Erschließung notwendige Versiegelung der Grünfläche.

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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, Ein-saat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stick-stoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es kommen nur we-nige, 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 störungs-empfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrü-nung 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 standort-gerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebens-raum-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 gerin-ger als 3.000 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maxima-len Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Ein-schränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Ei-ablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflek-tieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspie-gelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Ele-mente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vor-teile.

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

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

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

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" 4. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Belange des Bodenschutzes wurde bereits bei der Erstellung der planungsrechtlichen Vorschriften geachtet. Aus diesem Grund wurde z.B. festgesetzt, dass für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig sind.

Die Vorgaben zum Umgang mit schadstoffbelasteten Böden sind bekannt. Im Textteil des Bebauungsplanes ist mit dem Hinweis "Bodenschutz" bereits eine Information für die Bauherren enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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 sorgsamem, 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.

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

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

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir haben Ihnen bereits in unseren vorherigen Stellungnahmen alle Hinweise, die uns bekannt sind, mitgeteilt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die jüngste Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 31.01.2024 enthielt Hinweise zur Wasserversorgung, zum Grundwasser und Grundwasserneubildung, zum vorsorgenden Bodenschutz, zu Altlasten, zum Wasserbau und allgemeine Hinweise. Es werden keine Bedenken gegen die Planung ausgesprochen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 815 m ü. NN und 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 heranzutragen.

- 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 Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da nach 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.

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

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

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren ist eine Eingrünung und Durchgrünung der Bebauung durch Gehölzpflanzungen geplant. Diese ist nicht nur textlich festzuhalten, sondern um die Machbarkeit zu prüfen und Umsetzung zu erleichtern ebenso im Plan darzustellen.

Es sollten ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsgebiet 6.1 gepflanzt werden. Salix triandra fällt nicht unter die gebietsheimischen Gehölze und ist aus der Pflanzliste zu entfernen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung ist nach Ansicht der Gemeinde ausreichend. Die Bauherren dürfen die Lage der Pflanzungen grundsätzlich frei wählen, solange sie sich an das Gebot der Orientierung in Richtung Ortsrand halten. Erfahrungsgemäß führen eingezeichnete Baumstandorte, auch wenn diese lediglich als Vorschlag eingezeichnet sind, zu Missverständnissen bei den Bauherren. Bezüglich der Umsetzbarkeit von einem Laubbaum und einem Strauch je 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche aus der aufgeführten Pflanzliste, ohne zeichnerische Darstellung, bestehen bei der Gemeinde keine Zweifel bezüglich der Umsetzbarkeit.

Die Salix triandra (Mandel-Weide) wird aus der Pflanzliste entfernt.

Stellungnahme:

Eingrünung

Durch die Lage am Ortsrand, an einer der Hauptzufahrtstraßen, von der aus Görisried vor traumhafter Allgäuer Alpenkulisse liegt, ist eine funktionsfähige Eingrünung von enormer Bedeutung für das Landschaftsbild. Diese fehlt im Plan aktuell. Künftige Entwicklungen können natürlich berücksichtigt werden, sollten aber die Sicherung von Grünstrukturen nicht gefährden. Dies kann dadurch geschehen, dass die Eingrünung der künftigen Entwicklungsgrenze

zeitlich vorgezogen wird und schon jetzt umgesetzt wird. Oder die Eingrünung wird anhand der aktuellen Planung durchgeführt und kann bei weiterer Planung als Durchgrünung des Gebiets dienen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der hohen Bedeutung eines hochwertigen Landschaftsbildes gerade am Ortsrand vor der Kulisse der Allgäuer Alpen bewusst. Aus diesem Grund wurde die geforderte Eingrünung auch in der Vergangenheit bei Planungen am nördlichen Ortsrand berücksichtigt, so zum Beispiel beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer". Dass diese Entwicklung aufgrund einer Unternehmensinsolvenz nicht möglich ist, bedeutet nicht, dass die Gemeinde von diesem Sachverhalt Abstand nimmt. Vielmehr plant sie weiter mit der Ortsrandeingrünung, berücksichtigt aber die beabsichtigte schrittweise Erschließung des Baugebietes. Da diese sehr zeitnah geschehen soll, ist ein Vorziehen der Umsetzung aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll noch im Juni 2024 begonnen werden. Mit der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten soll im gleichen Zeitrahmen begonnen werden. Auf die entsprechende Nachfrage beim Landratsamt zur Gleichzeitigkeit von Erschließung und Bauleitplanung vom 15.05.2024 wird verwiesen. Aufgrund der bereits vorhandenen Kenntnisse und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan geht die Gemeinde von einem zügigen Verfahren aus.

Stellungnahme:

Durchgrünung

1 Baum und 1 Strauch auf 1000m² wird von Seiten der Naturschutzbehörde als nicht ausreichend erachtet. Es sollten mindestens 1 Baum und 1 Strauch auf 500 m² geplant werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Aus Sicht der Gemeinde sind je ein Laubbaum und ein Strauch für jeweils 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche erforderlich. Diese führen für die beiden großen Baugrundstücke zu Pflanzungen von je vier großen Laubbäumen und vier Sträuchern. Es ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass weitere rechtliche Vorgaben den für Baumpflanzungen zur Verfügung stehenden Platz einschränken, so z.B. Vorgaben aus dem Nachbarrecht, Flugrecht, Verkehrsrecht (Sichtverhältnisse an den Kreuzungen). Außerdem sind noch Zufahrten für die Gewerbegrundstücke erforderlich; dabei können je nach Betriebsabläufen mehr als eine Zufahrt erforderlich sein. Die zusammenhängende Eingrünung am Nord- und Westrand des Gewerbegebietes wird als naturschutzfachlich wichtiger gewichtet; diese kompensiert auch zumindest teilweise, dass "nur" vier Bäume und vier Sträucher je Grundstück zu pflanzen sind.

Aus diesen Gründen wird der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt. Es erfolgt keine Planänderung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

- Görisried liegt innerhalb des Voralpinen Moor- und Hügellands im Bereich der "Iller-Vorberge". Das Landschaftsbild des Gemeindegebietes wurde vor allem durch die Eiszeiten und deren Folgewirkungen geprägt und liegt als leicht bewegte Hügellandschaft vor. Während an den Hängen der Seiten- und Endmoränen Wälder wachsen, werden die ebenen Bereiche stellenweise durch ehemalige oder noch bestehende, zum Teil großflächige Moore und Nasswiesen geprägt. Diese Nasswiesen und Niedermoore werden häufig entwässert und mittlerweile intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Waldbach und der Hornbach führen zu einer deutlichen Gliederung des Gemeindegebietes. Im Osten wurde das Gemeindegebiet durch den Einfluss der Wertach stark geprägt, die sich tief in das ursprüngliche Gelände eingeschnitten hat.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in 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.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der dörfliche Charakter des Gebietes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter eingeschränkt wird und die Bebauung sich über den bisherigen Ortsrand in die freie Landschaft fortsetzt. Dadurch werden die zusammenhängenden Grünflächen nördlich des Ortsgebietes weiter zerschnitten. Wertvolle Landschaftsstrukturen sind jedoch nicht betroffen, die umliegenden 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 einen 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.

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

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

Stellungnahme vom 21.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

In diesem Zusammenhang wird dringend empfohlen, betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zuzulassen und diese im Rahmen von § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Dies gilt ebenso in Hinblick auf den gemeindlichen Bauhof, bei dem im Rahmen des Winterdienstes lärmintensive Arbeiten zu Nachtzeiten möglich sind, sowie bezüglich der weiteren Entwicklung der gewerblichen Fläche im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Urlbauer".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass ein Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen nicht ohne weiteres möglich ist, da die betriebsbezogenen Wohnungen für die Betriebe erforderlich sein könnten. Im Ergebnis könnten die Vorschriften des § 1 BauGB durch einen generellen Ausschluss verletzt werden.

Allerdings kann nachvollzogen werden, dass die Baurechtsbehörde Einschränkungen für den gemeindlichen Bauhof befürchtet. Aus diesem Grund werden für die Fläche, die unterhalb des Flugvektors liegt, betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen. Dadurch wird eine Distanz von fast 40 m zwischen Bauhof und nächstgelegener Fläche, wo die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnen zulässig wäre, gesichert. Durch diese Differenzierung werden die beiderseitigen Interessen sowohl von an einer Ansiedlung interessierten Gewerbebetrieben als auch der Gemeinde Görisried als Betreiber des Bauhofes abgewogen. Die Emissionskontingentierung wird daran angepasst.

Stellungnahme vom 26.04.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit der vorgesehenen Gliederung durch Emissionskontingente für den Gewerbelärm besteht Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Emissionskontingente wurden aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, untere Bauaufsichtsbehörde angepasst.

Stellungnahme:

Nachdem amtsintern Fragen zu den Auswirkungen des Fluglärms aufgekommen sind, wird folgender Hinweis und folgende Empfehlung abgegeben:

Die Verträglichkeit der beiden Nutzungen (Hubschrauberlandeplatz und neue Gewerbeflächen) sollte auf der Ebene der Bauleitplanung geklärt werden. Das Landratsamt ist für den Vollzug des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm nicht zuständig. Als Träger öffentlicher Belange sollte das Luftamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern beteiligt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden ausschließlich die Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet

betrachtet. Die Fluglärmimmissionen sind nicht Bestandteil dieser schalltechnischen Untersuchung, da die beiden Lärmarten (Gewerbe- und Fluglärm) nicht miteinander zu addieren sind. Die Fluglärmimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz der SBM Maschinen GmbH (Wenker & Gesing, 26.02.2021) betrachtet. Die Berechnungen hatten ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" sowohl durch die Fluglärmimmissionen als auch durch die getrennt davon zu betrachtenden Gewerbelärmimmissionen (bodennahe Probeläufe) eingehalten werden. Während der Nachtzeit findet keine Nutzung des Hubschrauber-Landeplatzes statt.

Es ist somit mit keinen Konflikten zwischen dem Hubschrauber-Landeplatz und der neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der Fluglärmimmissionen zu rechnen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Im Osten des Plangebietes verläuft parallel zur Kreisstraße eine Fuß- und Radwegverbindung, über die man von Görisried in den Kempter Wald kommt. Dieser Weg, 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Ökoko-Konto 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.

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 Lärm- und Staubbelastung 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.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu

erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

Stellungnahme vom 21.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Kreisheimatpflegers, Bereich Bodendenkmalpflege, Lamerdingen - Dillishausen:

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

Das Plangebiet liegt außerhalb von derzeit bekannten Bodendenkmälern. Der richtige Umgang mit zufällig auftretenden und bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist gut beschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der

überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

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 verlaufende 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.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- 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 mehrere Biotop, das nächstgelegene ("Moorrest N Görtsried", 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.

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.

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

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

Stellungnahme vom 16.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 der Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Görisried nicht entgegen. Rein vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass das luftverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren für den südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Start- und Landeplatz für Hubschrauber nach unserem Kenntnisstand noch nicht abgeschlossen ist. Inwiefern die vorliegende Planung dadurch betroffen ist, kann von uns nicht beurteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den landesplanerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Dass das luftverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist bekannt.

Die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25 - Luftamt Südbayern als zuständige Behörde wurde im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" beteiligt, der Antragssteller für das Genehmigungsverfahren wird laufend informiert. Auf die vom Luftamt vorgebrachten Belange wird separat eingegangen

Stellungnahme vom 17.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

O. g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 21.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Auf der Westseite des Planbereichs ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dies wird damit begründet, dass hier bereits eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist.

Das Entwicklungskonzept sollte in der Begründung entsprechend dargestellt und der geplante Realisierungszeitraum aufgezeigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungskonzept ist durch Einzeichnung in die Planzeichnung als gestrichelte Linien bereits dargelegt. Im nördlichen Bereich soll die geplante Ortsrandeingrünung entsprechend den bisherigen Forderungen des Landratsamtes 10 m Breite betragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll noch im Juni 2024 begonnen werden. Mit der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten soll im gleichen Zeitrahmen begonnen werden. Auf die entsprechende Nachfrage beim Landratsamt zur Gleichzeitigkeit von Erschließung und Bauleitplanung vom 15.05.2024 wird verwiesen. Aufgrund der bereits vorhandenen Kenntnisse und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan geht die Gemeinde von einem zügigen Verfahren aus.

Das Entwicklungskonzept ist in der Begründung im Abschnitt "6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung" beschrieben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)" 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).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom Juli 1990):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried bereits als "Gewerbeflächen" dargestellt. Da die im Bebau-

ungsplan 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.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 02.04.2024 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 21.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

a) Der Entwurf enthält keine Festsetzung zur Bauweise und zur Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Hier sollte zumindest die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen angeordnet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Festsetzung von Bauweisen nicht erforderlich. Der Gemeinde ist bekannt, dass damit auch große Gebäude mit langen Gebäudekanten entstehen können, sofern die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen Breiten von jeweils ca. 70 m auf und bewegen sich damit in einem Bereich, der im gewerblichen Kontext verträglich ist.

Die Geltung der Abstandsflächen muss seit der Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 nicht mehr angeordnet werden.

Stellungnahme:

b) Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen bedeuten einen Ausschluss von jeglicher Fremdwerbung. In der Begründung wird auf das Urteil des VGH Mannheim vom 16.04.2008 verwiesen. Diese Entscheidung betrifft nicht ein Gewerbegebiet, sondern ein Misch- und Kerngebiet in Innenstadtlage. Für einen generellen Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung in einem Gewerbegebiet müssen besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die bisher nicht dargelegt sind. Durch eine entsprechende Regelungen der Gestaltung

und Standortsteuerung lässt sich der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere entlang der Marktoberdorfer Straße erreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass bei dem in der Begründung genannten Urteil nicht ein Gewerbegebiet gegenständlich war, ist richtig. Dennoch liegen hier besondere städtebaulichen Gründe vor, die einen Ausschluss von Fremdwerbung rechtfertigen. Wie das Landratsamt selbst ausführt, befindet sich der Geltungsbereich in Ortsrandlage vor der Kulisse der Allgäuer Alpen. Vor diesem Hintergrund sind Maßgaben zur Gestaltung erforderlich, die sich z.B. auch in einer Höhenbeschränkung der Gebäude, einer Höhenbeschränkung der Werbeanlagen sowie einer Eingrünung am geplanten Nordrand des weiteren Gewerbegebietes zeigen.

Die Gemeinde nimmt hier auf die besondere Situation Rücksicht. Weiterhin muss vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Kommune Görisried mit den vorhandenen Gewerbegebietsflächen sparsam umgegangen werden. Die Gewerbegebietsflächen im Gebiet "Westl. der Marktoberdorfer Str." (mit Erweiterung nach Norden und Westen) sind die letzten vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Gemeinde Görisried mit ihrer verhältnismäßig geringen Bevölkerungszahl muss bei der Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen den Belangen der Wirtschaft i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB und dem Belang der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) ein hohes Gewicht einräumen. Demgegenüber steht die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, um in einem Gewerbegebiet Fremdwerbung zuzulassen.

Durch Fremdwerbung werden keine Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen. Außerdem kann die Ansiedlung von produzierenden oder dienstleistenden im Gewerbegebiet dadurch nicht vereinfacht werden, im Gegenteil verringert die Fremdwerbung die zur Verfügung stehenden Flächen hierfür. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, nämlich die "Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" (§ 8 BauNVO) wird durch den Ausschluss von Fremdwerbung nicht gefährdet. Aus diesem Grund hält die Gemeinde am Ausschluss von Fremdwerbung fest.

Die Begründung wird um weitere Ausführungen zu dem Sachverhalt ergänzt.

Stellungnahme vom 03.06.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 der Sieber Consult:

Stellungnahme:

Die Festsetzung "Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen" enthält eine Vorgabe zum Brechungsindex. Es hat sich gezeigt, dass dieser nicht allen Datenblättern zu entnehmen ist. Um die Überprüfung der Festsetzung zu vereinfachen, soll die Festsetzung angepasst werden hin zur Begrenzung des Anteils an polarisierendem Licht, der reflektiert werden darf.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird geändert zu "Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %)."

Stellungnahme vom 19.06.2024 zur Fassung vom 03.06.2024 (ergänzte Fassung vom 24.06.2024) der mooser ingenieure, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Seitens mooser ingenieure wurde angeregt, den Drosselabfluss für die Flächen GE₃ und GE₄ nicht getrennt anzugeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung von mooser ingenieure wird gefolgt. Die Aufteilung erfolgte, um eine Berechnung bei einer späteren Aufteilung des Grundstückes einfacher zu machen. Nach bisheriger Ansicht hätte man die Abflüsse einfach zusammenzählen können, wenn die Aufteilung ausbleibt. Mit dem zuständigen Ingenieur von mooser ingenieure wurden diese Überlegungen erläutert. Das Büro mooser ingenieure rät auch nach diesem Austausch dazu, ein Gesamtmaß für die Flächen anzugeben. Es wird darauf verwiesen, dass es sich lediglich um eine andere Systematik zur Angabe des gleichen Höchstwertes handelt. Der Bebauungsplan wird angepasst.

Stellungnahme vom 20.06.2024 zur Fassung vom 03.06.2024 (ergänzte Fassung vom 24.06.2024) der Architektinnen des Bauherren im Bereich der Gewerbefläche "GE₃" und "GE₄":

Stellungnahme:

Eventuell kann die noch im Bauvorhaben Anfang Juli vorgesehene Pultdachkonstruktion im Bereich des "GE₃" nicht umgesetzt werden. Diese Konstruktion war Gegenstand der Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern. Nun soll auch ein Satteldach möglich sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Eine Skizze des neuen Bauvorhaben mit Satteldach wurde dem Luftamt Südbayern zur Bewertung vorgelegt. Dieses erteilt mit Mail vom 24.06.2024 sein Einverständnis mit der neuen Planung. Die Gebäudehöhen im Bereich des "GE₃" werden angepasst (Erhöhung um 23 cm auf 825,42 m über NHN, Maximale Gebäudehöhe bereits ca. 7,5 m von der südöstlichen Baugrenze entfernt statt nach 15 m).

Stellungnahme:

Die zulässige Höhe für Nebenanlagen sollte auf 5,00 m erhöht werden. Es ist ein Carport geplant, der sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Dieser ist zwar mit dem Hauptgebäude verbunden und könnte daher

auch als Hauptgebäude gesehen werden. Um Zweifel bei der Prüfung des Bauantrages durch das Landratsamt Ostallgäu restlos auszuräumen, wäre aber eine Erhöhung der zulässigen Höhe von Nebenanlagen von 2,75 m auf 5,00 m sehr hilfreich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Da Nebenanlagen als Hochbauten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind die städtebaulichen Auswirkungen der Erhöhung der zulässigen Höhe verträglich.

Der Bebauungsplan wird angepasst.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 16.04.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Zu 7.2.4.12 bei der weniger spezifischeren Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach altem Leitfaden wird in Anbetracht der meist eher strengen Taxierungen, der diversen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (7.2.4.11) und der sehr hohen künftigen Wertigkeit der Ausgleichsfläche Fl.nr. 445/7 empfohlen den Kompensationsfaktor bei Grünland auf 0,5 zu reduzieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch der angesetzte Kompensationsfaktor von 0,6 weiterhin vorzuziehen, um den durch die Planung verursachten Eingriff möglichst hochwertig

auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits über das gemeindliche Ökokonto umgesetzt, es wird für den Ausgleich zum Bebauungsplan also keine weitere Fläche der Landwirtschaft entzogen.

Stellungnahme:

Zu 4.16 im Rahmen der effizienten Nutzung von regenerativen Energien ist die Nutzung von Solarenergie während der Produktionszeiten von wichtiger Bedeutung. Deswegen sollte in diesem Zusammenhang die Einrichtung von Ladesäulen insbesondere für das Betriebspersonal ausdrücklich angesprochen und empfohlen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde teilt diese Einschätzung. Im Hinweis 4.16 wird auf die Nutzung von erneuerbaren Energien ausdrücklich hingewiesen. Inwiefern die Energie genutzt wird (Ladesäulen, Heizung, allgemeiner Stromverbrauch) soll durch die Bauherren selber geprüft werden.

Stellungnahme:

Zu 4.17 im Hinblick der zunehmenden Flächenkonkurrenz von PV-Freiflächen mit landw. Nutzflächen sollte im Rahmen der Bauleitplanung künftig der präferierten Nutzung von PV-Flächen auf oder an Gebäuden sowie an oder über Stellflächen möglichst großer Gestaltungsfreiraum gewährt werden. Im bestehenden Bebauungsplan wurde dieser Aspekt im Bereich Planungsrechtliche Festsetzungen unter 2.10 (z.B. Solar-Carports) sowie 3.3 (Dachneigungen) u.E. noch nicht entsprechend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Doppelnutzung von Flächen durch die Überdachung mit PV-Anlagen wird von der Gemeinde Görisried ausdrücklich begrüßt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Nutzungen auch möglich. Diese Flächen umfassend den größten Teil der jeweiligen Baugrundstücke. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss aufgrund der konkurrierenden Ansprüche (Begrünung, Sichtdreiecke, Luftfahrt-Einschränkungen) von Carports Abstand genommen werden.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne einer Nutzung mit erneuerbaren Energien breit gefasst. Aufgrund der heutigen hohen Effizienz der Anlagen stellt die Vorschrift 3.3 aus Sicht der Gemeinde Görisried kein Hindernis für eine Nutzung zur Energieerzeugung dar.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 06.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 der Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024014 vom 18.01.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.01.2024 ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 18.01.2024:

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020256 vom 30.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan bzw. Polygon In der Lache 4 integriert, wofür schon seit geraumer Zeit eine Ausbauentscheidung getroffen wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 18.01.2024 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 30.03.2020:

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.4 Luftsicherheit:

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

Stellungnahme vom 26.04.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 und Stellungnahme vom 12.06.2024 zur Fassung vom 03.06.2024 (ergänzte Fassung vom 24.06.2024) der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25 - Luftamt Südbayern, München:

Stellungnahme:

Bekanntermaßen beantragte die SBM Maschinen GmbH, In der Lache 9, 87657 Görisried, mit Datum vom 15.03.2021 die Genehmigung der Anlage

und des Betriebs eines Landeplatzes für besondere Zwecke zur Durchführung von Starts und Landungen mit Hubschraubern (Hubschraubersonderlandeplatz) nach Sichtflugregeln bei Tage auf den Grundstücken Fl.Nr. 137/17 und 260/6 der Gem. Görisried gemäß § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Das Verfahren ist aufgrund der erforderlichen Abarbeitung umfangreicher und inhaltlich anspruchsvoller Belange zwar aktuell noch nicht zum Abschluss gelangt, entfaltet aber dennoch bereits heute aufgrund des hinreichend fortgeschrittenen Planungsstands einen Vorrang gegenüber konkurrierenden Bauleitplanungen oder Einzelvorhaben. Demnach hat sich auch die prüfungsgegenständliche B-Plan-Änderung an der vorgenannten luftrechtlichen Fachplanung auszurichten. Auf unsere E-Mail vom 16.01.2024 an Sie, welche wir dieser Stellungnahme nochmals beifügen, dürfen wir insoweit verweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Luftamtes mit der Zusammenfassung des bisherigen Verfahrensverlaufes und des Vorranges der Fachplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Mail vom 16.01.2024 wird zur Kenntnis am Ende dieser Stellungnahme in die Abwägungsvorlage aufgenommen und einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme:

Vor diesem Hintergrund erheben wir aus zivilluftrechtlicher Sicht Bedenken gegen die beabsichtigte 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Gemeinde Görisried, da hierdurch Beeinträchtigungen für die Anlage und den Betrieb des o.g. Hubschraubersonderlandeplatzes der Fa. SBM nicht ausgeschlossen werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Begründung:

Die die o.g. luftrechtliche Fachplanung betreffenden Belange sind nach unserer Auffassung in der vorliegenden Bauleitplanung nicht bzw. nicht hinreichend berücksichtigt. Zwar sind der Hubschraubersonderlandeplatz selbst als kreisrunde Fläche mit mittigem Lande-H und die hiervon ausgehenden An- und Abflugflächen im Bebauungsplanentwurf vom 02.04.2024 schematisch abgebildet. Im Textteil hingegen finden sie an keiner Stelle eine Erwähnung – weder in der Legende zum Bebauungsplanentwurf (Abschnitt 2 des Textteils), noch in der weiteren Begründung hierzu oder dem Schallschutzgutachten. Eine Abwägung der Bauleitplanung mit den Belangen der luft-

rechtlichen Fachplanung ist demnach im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung offensichtlich bislang unterblieben. Eine ausführliche textliche Auseinandersetzung mit den luftrechtlichen Belangen ist nicht zuletzt schon aus dem Grund erforderlich, um mögliche Bauinteressenten über die örtlichen Begebenheiten mit etwaigen Wechselwirkungen mit dem Flugbetrieb (z.B. bauliche Einschränkungen, Sicherheitsrisiken, Fluglärm) aufzuklären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Annahme des Luftamtes, dass die Belange der luftrechtlichen Fachplanung bislang nicht berücksichtigt wurden, wird zurückgewiesen. Die Gemeinde Görisried hat große Anstrengungen unternommen, ihre eigene Planung an die luftrechtliche Planung anzupassen. Hiervon zeugt insbesondere der in die Planzeichnung übernommene An- und Abflugvektor, der die Höhenbegrenzung für einen gewichtigen Teil des Geltungsbereiches bestimmt und unverändert als "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurde. Damit wird die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Fläche stark eingeschränkt.

Zu den konkreten Beanstandungen des Luftamtes: Der Hubschrauberlandeplatz ist in Kapitel 2 des Bebauungsplan-Textteiles nicht aufgeführt, weil darin die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt sind (vgl. Kapitelüberschrift). Beim Hubschrauberlandeplatz handelt es sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung. In der Planzeichnung ist der Hubschrauberlandeplatz eingezeichnet und unmissverständlich mit der Kennzeichnung "H" versehen. In der Begründung wird der Hubschrauberlandeplatz ergänzt (Kapitel " 6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie"). In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden ausschließlich die Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet betrachtet.

Die Fluglärmimmissionen sind nicht Bestandteil dieser schalltechnischen Untersuchung, da die beiden Lärmarten (Gewerbe- und Fluglärm) nicht miteinander zu addieren sind. Die Fluglärmimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz der SBM Maschinen GmbH (Wenker & Gensing, 26.02.2021) betrachtet.

Die Berechnungen hatten ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" sowohl durch die Fluglärmimmissionen als auch durch die getrennt davon zu betrachtenden Gewerbelärmimmissionen (bodennahe Probeläufe) eingehalten werden.

Während der Nachtzeit findet keine Nutzung des Hubschrauber-Landeplatzes statt.

Es ist somit mit keinen Konflikten zwischen dem Hubschrauber-Landeplatz und der neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der Fluglärmimmissionen zu rechnen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Auch in den Gesprächen mit den an Grundstücken im Gewerbegebiet interessierten Bauherren wurden stets auf den Hubschrauberlandeplatz und die sich darauf ergebenden Einschränkungen hingewiesen.

Aus diesem Grund wird zurückgewiesen, dass eine Berücksichtigung der luftrechtlichen Belange im Rahmen der Abwägung unterblieben ist.

Stellungnahme:

Im Einzelnen ergeben sich insbesondere folgende Einwände bzw. Fragestellungen:

1) Gemäß B-Planentwurf soll die Flugbetriebsfläche auf einer absoluten Höhe von 816,80 m über NN liegen. Diese Angabe deckt sich nicht mit der Höhenangabe im luftrechtlichen Eignungsgutachten, wonach der Hubschraubersonderlandeplatz auf 816,00 m über NN errichtet werden soll. Da uns bislang kein entsprechender Änderungsantrag der SBM vorliegt (vgl. auch unsere ebenfalls angefügte E-Mail vom 22.03.2024), ist die Höhenangabe von 816,00 m über NN nach derzeitigem Stand bis auf Weiteres maßgeblich. Der B-Plan-Entwurf ist anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung des Hubschrauberlandeplatzes wurde am 13.05.2024 förmlich von der SBM Maschinen GmbH beantragt; der Eingang wurde am 14.05.2024 durch das Luftamt bestätigt. Dem förmlichen Antrag gingen die erforderlichen Absprachen vorher, sodass bei der Erstellung des Planentwurfes bereits die zukünftige Höhe berücksichtigt werden konnte. Die Gemeinde bedankt sich beim Luftamt für die schnelle Antwort mit der Zusicherung, die neue Höhe in dem Verfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

2) Im Bereich der An- und Abflugflächen ist erkennbar, dass bestimmte Bauhöhenbeschränkungen unterhalb einer geneigten Ebene, "definiert durch jeweils eine Gerade am Anfang und am Ende der Bauhöhenbeschränkung", vorgesehen sind. Daraus lässt sich folgern, dass das Erfordernis, die An- und Abflugflächen von Hindernissen frei zu halten, erkannt und grundsätzlich berücksichtigt wurde. Inwieweit allerdings die Steig- und Sinkraten für den An- bzw. Abflug des Hubschraubers gemäß luftrechtlicher Planung (8 %) eingehalten sind, kann von unserer Seite mangels konkreter Längenmaßangaben (insbesondere Entfernung zum Landeplatzbezugspunkt in Metern) nicht beurteilt werden. Eine entsprechende Vermaßung ist anzugeben, damit eine sachgerechte Überprüfung durch uns stattfinden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Schlussfolgerung des Luftamtes, dass aufgrund einer fehlenden Bemaßung nicht beurteilt werden kann, inwiefern die Steig- und Sinkraten eingehalten wurden, wird zurückgewiesen. Bei der Planzeichnung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine maßstäbliche Zeichnung, der Längenangaben durch Ausmessen entnommen werden können. Die luftrechtlich vorgegebenen 8% entsprechen einer Steigung von genau 8 m Höhe auf 100 m Länge.

Der Hubschrauberlandeplatz ist – entsprechend des luftrechtlichen Genehmigungsantrages – auf der Höhe von 816,80 m eingezeichnet. In 25 m Entfernung ist die Bauhöhenbeschränkung entsprechend mit 818,80 m angegeben, also 2,00 m höher ($2,00\text{ m} \text{ geteilt durch } 25\text{ m} = 0,08 = 8\%$).

Beim Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche (Kennzeichnung durch Baugrenze, Strich-Strich-Punkt-Linie mit blauer Verstärkungslinie daneben) beträgt die Bauhöhenbeschränkung 819,55 m, also 2,75 m über dem Hubschrauberlandeplatz. Die Entfernung zum Hubschrauberlandeplatz beträgt 34,413 m ($2,75\text{ m} \text{ geteilt durch } 34,413\text{ m} = 0,08 = 8\%$).

Beim Ende der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die Bauhöhenbeschränkung 823,58 m, also 6,75 m höher als der Hubschrauberlandeplatz. Die Entfernung zum Hubschrauberlandeplatz beträgt 94,757 m ($6,75\text{ m} \text{ geteilt durch } 94,757\text{ m} = 0,071 = 7,1\%$). Hier wurde fehlerhaft die Erhöhung des Hubschrauberlandeplatzes nicht berücksichtigt, wodurch zusätzliche 80 cm Abstand zwischen maximal zulässiger Gesamt-Gebäudehöhe über NHN und Flugvektor entstanden sind. Dies wird nun korrigiert, in dem die Bauhöhenbeschränkung auf 824,38 erhöht wird, also 7,58 m über dem Hubschrauberlandeplatz ($7,58\text{ m} \text{ geteilt durch } 94,757\text{ m} = 0,08 = 8\%$).

Der Abstand jeweils zwischen Beginn und Ende der überbaubaren Grundstücksfläche wird vermaßt, sodass die Entfernungen nicht mehr ausgemessen werden müssen. Die Rechenschritte nach den Regeln der Geometrie können dann vom Leser noch leichter nachvollzogen werden.

Stellungnahme:

3) Ausweislich der Plandarstellung soll unmittelbar nordwestlich der "Nutzungskordel" (vgl. Nr. 2.20 des Textteils), welche offensichtlich deckungsgleich mit der nördlichen Begrenzungslinie der in östliche Richtung verlaufenden An- und Abflugfläche ist, die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen und maximalen Gesamtgebäudehöhen von bis zu 827,40 m über NN (GE 3) bzw. 828,40 m über NN (GE 1) zulässig sein. Baugrenzen in Bezug auf diese Nutzungskordel/den Flugkorridor sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Höhen würde dies im Extremfall bedeuten, dass direkt in Angrenzung zur An- und Abflugfläche ggf. ein Gebäude mit einer Überhöhung gegenüber dem Niveau des Hubschrauberlandeplatzes (816,00 m bzw. 816,80 m über NN) von über 10 m aufragen würde.

Diesen Umstand sehen wir insbesondere aus flugsicherheitlicher Sicht als kritisch an, da damit ggf. die Bewegungsfreiheit des Hubschraubers erheblich eingeschränkt und ein "Ausweichen" im Flug z.B. bei bestimmten Windverhältnissen unmöglich gemacht wird. Zudem ist aus unserer Sicht nicht auszuschließen, dass eine schmale Flugkorridorbildung zwischen hohen Gebäuden die Windbedingungen in unvorhersehbarer Weise beeinflussen könnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde bestand bisher die Annahme, dass die An- und Abflugfläche die Flächen umfasst, auf denen Vorgaben zur Höhenentwicklung erforderlich sind. Entsprechend wäre außerhalb der An- und Abflugfläche eine gewerbegebietstypische Höhenfestsetzung von ca. 11 m über der Höhe des Hubschrauberlandeplatzes außerhalb der An- und Abflugfläche auch in relativer Nähe zum Hubschrauberlandeplatz (Entfernung ca. 40 m) möglich, auch wenn die direkt angrenzende Fläche innerhalb der An- und Abflugfläche entsprechend des Steigungswinkels von 8% hier eine Höhenbeschränkung von ca. 2,75 m über der Höhe des Hubschrauberlandeplatzes vorsieht. Die Annahme, dass außerhalb des Hubschrauberlandeplatzes keine Höhenbeschränkungen herrschen werden, deckt sich mit der Auskunft des vom Antragsteller beauftragten Fachplaners.

Dass nun andere Voraussetzungen gelten, wird von der Gemeinde aufgrund des Vorranges der Fachplanung akzeptiert, auch wenn dies für die Gewerbetreibenden, die bereits Planungen angestrengt haben, schwerwiegende Änderungen der Rahmenbedingungen darstellt.

Eine luftrechtsverträgliche Lösung wird demnach von der Gemeinde angestrebt. Die Sicherung der Lösung durch Anpassung der Festsetzungen der entsprechend erforderliche nächste Schritt sein. Bei der Ausarbeitung der Lösung erwies es sich bisher als Hindernis, dass das Luftamt Südbayern keine konkreten Angaben machen konnte, welche Gebäudehöhen bzw. -abstände außerhalb der An- und Abflugfläche erforderlich sind. Auf die diesbezügliche Abstimmung zwischen Gemeinde Görisried, Luftamt Südbayern und Sieber Consult wird verwiesen (Telefonat vom 15.05.2024; E-Mail-Verkehr vom 22.05.2024/27.05.2024).

Die Gemeinde Görisried wird die Suche nach einer Lösung weiterverfolgen, um im Anschluss das Festsetzungskonzept anzupassen, dies mit dem Luftamt Südbayern abstimmen und dann das Verfahren zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weiter fortführen.

Im nördlichen Bereich (GE₁) beträgt die Differenz zwischen der Bauhöhenbeschränkung im Bereich des Flugvektors und der angrenzenden Gebäude ca. 3,50 m. Nach Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern vom 28.05.2024/29.05.2024 kann diese Differenz verträglich sein.

Stellungnahme:

Aus Lärmgesichtspunkten ist zu beachten, dass es bei einer Errichtung von Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Flugkorridors zu Schallreflexionen kommen kann, die zu einer Erhöhung der Gesamtlärmsituation vor Ort beitragen könnten. Ob dies mit den im Gewerbegebiet zulässigen Lärmschwellen vereinbar ist, kann von unserer Seite nicht beurteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist richtig, dass es durch die Errichtung von Gebäuden je nach Beschaffenheit der Fassade zu Schallreflexionen kommen kann. Falls dies durch die neu hinzukommenden Gebäude im geplanten Gewerbegebiet nordöstlich des Hubschrauber-Landeplatzes der Fall sein sollte, so würden die Schallreflexionen in Richtung Südwesten erfolgen. In dieser Richtung könnte es dann u.U. zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen kommen. In diese Richtung befindet sich jedoch keine Bebauung. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmschwellen innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund von Schallreflexionen ist nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

4) Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass auch jedes Einzelvorhaben, welches die Belange der luftrechtlichen Fachplanung berühren könnte (auch im Bereich eines von uns zuvor geprüften und gebilligten Bebauungsplans), von uns separat zu prüfen sein wird. Insbesondere wird jeweils individuell zu bewerten sein, ob bzw. inwieweit die betreffende bauliche Anlage mit Hinderniskennzeichnungen für den Flugbetrieb zu versehen sein werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass das Luftamt bei den Einzelvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung anzuhören ist, wird zur Kenntnis genommen. Die interessierten Bauwerber wurden bereits hierüber informiert.

Stellungnahme:

Im Übrigen bitten wir Sie – falls nicht schon geschehen – die SBM-Maschinen GmbH am Verfahren zu beteiligen. Sollte an der Erhöhung des Hubschraubersonderlandeplatzes um ca. 80 cm festgehalten werden, ist uns von der SBM ein entsprechender Änderungsantrag zur Prüfung vorzulegen (E-Mail vom 22.03.2024!).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die SBM Maschinen GmbH wird von der Gemeinde Görisried laufend informiert. Die Erhöhung des Hub-

schrauberlandeplatzes wurde am 13.05.2024 förmlich von der SBM Maschinen GmbH beantragt; der Eingang wurde am 14.05.2024 durch das Luftamt bestätigt.

Stellungnahme:

Auszug aus der E-Mail vom 16.01.2024:

Natürlich haben wir [...] Verständnis für das Interesse der Gemeinde, eine Aussage über die Bebaubarkeit der in ihrer Planungshoheit liegenden Gemeindegebiete zu erhalten. Ich hoffe, Ihnen daher mit folgender Information weiterhelfen zu können:

Grundsätzlich hat diejenige Planung Rücksicht auf die konkurrierende Planung zu nehmen, die den zeitlichen Vorsprung hat (so genannter Prioritätsgrundsatz). Voraussetzung ist dafür eine hinreichende Verfestigung der Planung, die einen Vorrang beansprucht. Bei einem Verfahren nach § 6 LuftVG handelt es sich um ein Fachplanungsvorhaben. Diese Fachplanung war mit Einleitung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 6 Abs. 5 LuftVG i.V.m. Art. 73 Abs. 3a BayVwVfG) bereits hinreichend konkret, da Genehmigungsinhalt und -folgen für die Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit einschätzbar und erkennbar waren. Insoweit ist bereits ein Verfahrensstand erreicht, der der Auslegung der Planunterlagen entspricht. Mit diesem Verfahrensschritt ist die hinreichende Verfestigung eines Fachplanungsvorhabens im Regelfall anzunehmen (vgl. BVerwG, B. v. 14. Mai 2004, a.a.O., juris Rn. 5). Mit der Auslegung der Planunterlagen erreicht die Fachplanung den erforderlichen Grad der Konkretisierung und Verfestigung. Etwaige Bauleitplanungen oder konkrete Bauvorhaben müssen daher auf die Planung des HSLP Rücksicht nehmen. Vorhaben im Umfeld des geplanten HSLP müssen daher ab sofort dem Luftamt Südbayern zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Vorrang der Fachplanung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Auszug aus der E-Mail vom 22.03.2024:

Sofern sich außer der vertikalen Lageänderung des Landeplatzes durch Anhebung um ca. 80 cm keine weiteren Modifikationen der Planung ergeben, sehen wir ad hoc keine grundsätzlichen Probleme im Hinblick auf das laufende Antragsverfahren.

Um die geänderte Planung im Rahmen unserer Entscheidung berücksichtigen zu können, benötigen wir vom Antragsteller einen entsprechenden Antrag. Im Bauau Zuge dessen sollte kurz – möglichst vom Fachplaner – bestätigt werden, dass sich insbesondere in Bezug auf die Hindernissituation und auf Drittbelange keine Änderungen ergeben. Ob ggf. auch eine Anpassung

der Planunterlagen erforderlich ist, würden wir dann mit dem Antragsteller entsprechend abklären.

Im Übrigen weisen wir noch darauf hin, dass der Antragsteller in eigener Verantwortung zu prüfen hat, ob für die Erhöhung/Aufschüttung des Landplatzes ggf. nach anderen Rechtsvorschriften Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Information des Luftamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Antragsunterlagen wurden entsprechend der Vorgaben des Luftamtes überarbeitet; der Antragsteller hat seinen Antrag mit Mail vom 13.05.2024 entsprechend modifiziert vorgelegt. Das Luftamt hat den Eingang am 14.05.2024 bestätigt.

Stellungnahme vom 12.06.2024:

Infolge unserer in der o.g. Sache bisher abgegebenen Stellungnahmen vom 26.04.2024, 27. und 29.05.2024 wurde nun offensichtlich der Entwurf des B-Plans "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Gemeinde Görisried geändert bzw. angepasst (neuer Stand vom 03.06.2024). Im Ergebnis sind nach unserer Auffassung nunmehr die luftrechtlichen Belange nachvollziehbar abgebildet – sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung. Damit bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Einwände mehr gegen die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes.

Die geplanten Baumaßnahmen lassen sich aus unserer Sicht wie unten folgt bewerten. Wir bitten unbedingt zu beachten, dass diese Bewertung eine spätere Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ersetzt bzw. vorwegnimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde nimmt die zusammenfassende Einleitung zur Kenntnis und begrüßt, dass die luftrechtlichen Belange nunmehr ausreichend dargestellt sind. Der Bebauungsplan wurde so überarbeitet, dass die maßgeblichen, angesprochenen Sachverhalte (Lage und Höhe des Hauptgebäudes) durch Festsetzung gesichert werden. Auf näheres wird im weiteren Verlauf eingegangen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch eine vollständige Prüfung erfolgen muss.

Stellungnahme:

Halle im GE 3 – nun „Halle 2“ (Erstvorlage vom 23.05.2024; unsere Stellungnahme vom 27.05.2024):

Nachdem die Halle zunächst unmittelbar nördlich in Angrenzung an die An- und Abflugfläche errichtet werden sollte, ist nun ein Abrücken von gut drei

Metern von der äußeren Begrenzungslinie des An- und Abflugsektors vorgesehen. Die Halle soll nun etwa 40/50 m nordöstlich des Landeplatzes (außerhalb der An- und Abflugfläche!) mit einer dem Flugsektor zugewandten Wandhöhe von 8,70 m über Grund (825,19 m über NN) entstehen. Der Hubschrauber dürfte sich unter Anwendung der AVV-Vorgaben z.B. in 40 m Entfernung bei einer Neigung von 8 % etwa auf einer Flughöhe von 3,20 m über Landeplatzniveau (816,80 m über NN) bewegen, d.h. auf ca. 820 m über NN. Damit wäre an der südlichen Gebäudeecke eine Überhöhung der Halle über Hubschrauber von ca. 5 m gegeben. Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass die Halle um mehr als 3 m von der Außenlinie der An- und Abflugfläche abgerückt wurde, werden wir der Errichtung zustimmen können, sofern eine entsprechende Hinderniskennzeichnung angebracht wird. Art, Umfang und Positionen der Kennzeichnung(en) sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einem geeigneten Gutachter festzulegen.

Der Carport ist im Übrigen luftrechtlich irrelevant, da er sich in Abschattung zur Halle 2 befindet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zu den für die Zustimmung maßgeblichen Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine Kennzeichnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Gutachter festzulegen ist.

Die Sicherung der Abstimmungsergebnisse durch Festsetzung erfolgt folgendermaßen: Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird auf die abgestimmten Flächen reduziert, die überbaubare Grundstücksfläche wird aufgeteilt. Die Gesamt-Gebäudehöhe wird nun – ebenso wie bei den Gewerbeflächen, die sich direkt unterhalb der An- und Abflugfläche befinden, als geneigte Ebene festgesetzt, die durch eine Gerade jeweils am Anfang und am Ende der Ebene definiert wird. Dazwischen steigt die zulässige Gebäudehöhe linear (gleichmäßig) an. Die in der Stellungnahme geäußerte Zustimmung zur Platzierung der gewerblichen Bauten und dieser nun geänderten Höhenentwicklung wird begrüßt.

Durch die neue Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe ist die Dachform in diesem Bereich schwer zu definieren. Außerdem ist die Ausnutzbarkeit des Grundstückes hierdurch eingeschränkt. Um dennoch eine möglichst gute Ausnutzbarkeit zu erreichen, wird für diesen Bereich definiert, dass keine Vorschrift zur Dachform eingehalten werden muss.

Um zu einem zufriedenstellenden Grundstückszuschnitt in dem Bereich zu kommen, wird eine Fläche von ca. 180 m² Teil des Geltungsbereiches im Südwesten.

Parallel mit den Abstimmungen mit dem Luftamt Südbayern fanden Abstimmungen zur Erschließung der außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches gelegenen Flächen statt. Hierbei hat sich gezeigt, dass evtl. eine Zufahrt zwi-

schen der Fläche "GE₄" und den Bauhof- und Feuerwehrgebäuden erforderlich ist. Diese Flächen werden daher aus dem Geltungsbereich entfernt. Die betroffenen Eigentümer sind mit allen Anpassungen einverstanden.

Stellungnahme:

Halle im GE 4 – nun „Halle 1“ (Erstvorlage):

Aus dem beigefügten Überlagerungsplan vom 04.06.2024 ist nun erstmals ersichtlich, dass unterhalb der An- und Abflugfläche bis an den Grenzbe-
reich der Hindernisfreifläche (schiefe Ebene unterhalb einer Geraden mit der
Steigung von 8%) eine weitere, langgezogene Halle geplant ist. Ob die Er-
richtung dieser Halle – dies auch unter Berücksichtigung der bereits bekann-
ten Einschränkungen durch umliegende Bestandsgebäude (südlich: Bauhof,
Feuerwehr) bzw. geplante Neubauten (nördlich: Halle 2) – mit dem geplan-
ten Flugbetrieb vom/zum Hubschrauberlandeplatz der SBM vereinbar sein
wird, können wir nicht beurteilen. Hierfür ist spätestens im Baugenehmi-
gungsverfahren ein fachtechnisches Gutachten bzw. die flugbetriebliche
Stellungnahme eines Luftfahrtsachverständigen vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Bebaubarkeit der Fläche unterhalb der An- und Abflug-
fläche werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedauert, dass keine
klare Aussage zu späteren Auflagen möglich ist. In den Bebauungsplan wird
ein Hinweis aufgenommen, dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren
ein fachtechnisches Gutachten bzw. die flugbetriebliche Stellungnahme eines
Luftfahrtsachverständigen vorzulegen ist. Diese Stellungnahme wurde am
17.06.2024 beim bereits für das Genehmigungsverfahren tätigen Sachver-
ständigen angefragt. Am 20.06.2024 fand hierzu ein Abstimmungsgespräch
mit dem Sachverständigen als Videokonferenz statt. Am selben Tag wurden
die erforderlichen Unterlagen für die flugbetriebliche Stellungnahme zur Ver-
fügung gestellt.

**Stellungnahme vom 21.05.2024 zur Fassung vom 02.04.2024 des Landrats-
amtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf:**

Stellungnahme:

1. Städtebauliche Stellungnahme.

Aktuell läuft noch nach unserem Kenntnisstand ein luftverkehrsrechtliches
Verfahren für den Landeplatz auf Fl.-Nr. 260/6, Gemarkung Görisried. Die
Auswirkungen des Flugbetriebs über die geplanten Gewerbeflächen sowie
dem Landeplatz in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Gewerbegebiets
sind bei der Planung zu berücksichtigen, dies gilt neben den Regelungen für
die Höhenentwicklung der Gebäude auch in Bezug auf zu erwartende Lärm-
immissionen aus dem Flugbetrieb und Landeplatz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Flugbetriebs werden berücksichtigt. Insbesondere wurde die Gebäudehöhe an die zulässigen Überflughöhen in der An- und Abflugsfläche angepasst.

Die Gemeinde Görisried steht auch außerhalb des Bauleitplanverfahrens in Kontakt mit dem Luftamt Südbayern als zuständige Behörde und bemüht sich, dort die relevanten Informationen zu erhalten.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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. 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/ Standort-Wahl:

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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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 naturschutz-fachliche Konflikte können zufriedenstellend gelöst werden.

Für die Planung wurde die Alternative 3.1 (siehe Anhang) weiterverfolgt.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses ist in die Gewerbegebiete GE₁ bis GE₄ unterteilt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubaren Grundstücksflächen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

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

.....
(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

Planer:

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

Anhang

Alternative 3.1

