

Gemeinde Görisried

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Urbauer"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	62
10	Begründung – Sonstiges	63
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	65
12	Begründung – Bilddokumentation	66
13	Verfahrensvermerke	67

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Heizungsbauer

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung: "Heizungsbauer"" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Neuerrichtung eines Betriebsgeländes eines Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbetriebes mit Bürogebäude, Logistik- und Lagerhalle.

Zulässig sind:

- Räume für Büros und Verwaltung (z.B. für die Abteilungen Kundendienst, Heizung, Sanitär, Photovoltaik, Planung, Ausstellung, Immobilien)
- Räume zur Fertigung
- Räume zur Abwicklung von Logistik (u.a. Hochregallager, Anlieferung, Versand)
- Räume und Anlagen zur Lagerung (inklusive Heizzentrale)
- Schulungsräume und Lehrlingswerkstätten
- Sozialräume (z.B. Kantine) und Aufenthaltsräume für MitarbeiterInnen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen oder ähnliches)
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Werbeanlagen

2.2 GRm²

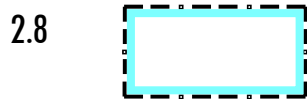
Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 990 m² überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- vollflächig oder nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsaufbauten etc.).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden inkl. Werbeanlagen wird auf 825,00 m ü. NHN beschränkt.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

2.7 Höhe von Werbeanlagen Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 824,70 m ü. NHN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

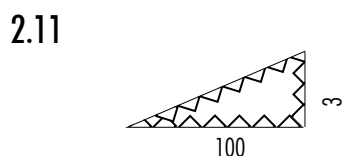
Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Hofflächen, nicht überdachte Terrassen, untergeordnete Verbindungsbauten, Werbeanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

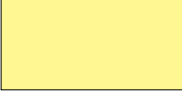

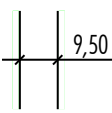

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrhahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrhahnrans, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.12  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) inkl. Bankette. Die Breite der Zufahrt selbst darf höchstens 7,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.17  **Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; nicht versiegelte Wartungs-/Behelfszufahrten sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

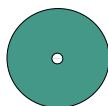
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die private Grünfläche und die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23

Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Die im Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten Gehölzpflanzungen sind vollständig umzusetzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche*	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

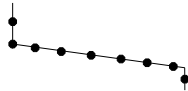
Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem unterschiedlichem Maß der Nutzung.

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

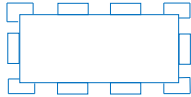
2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urbauer" der Gemeinde Görisried.

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

2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird vom gemeindlichen Ökokonto eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 (Teilflächen, ÖFK ID 94872 und 94871) der Gemarkung Görisried. Der Planung werden von der Maßnahme 6.799 m² zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 3.809 m² (inkl. Zinsen) steht der Gemeinde Görisried für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

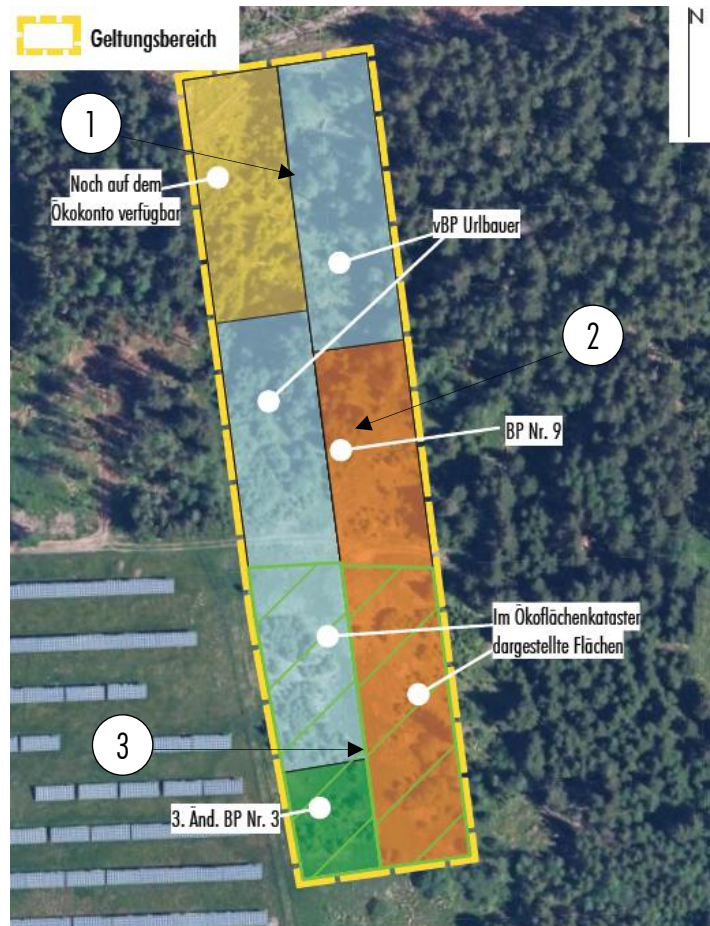
Da sich die Flächen im Gemeindebesitz befinden, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Planskizze 2



Zuordnung der Flächenanteile der Maßnahme; für den vorliegenden Bebauungsplan werden die hellblauen Flächenanteile zugeordnet.

(Von der Gesamtfläche der Flurnummern wurden insgesamt 13.200 m² als Ausgleichsfläche anerkannt, dies entspricht etwa einem Faktor von 0,7. Für die Darstellung in der Karte wurden die Ausgleichsflächen entsprechend des Faktors auf die Gesamtfläche hochgerechnet. Bisher wurden in das Ökokataster nur die beiden Teilflächen im Süden der Ausgleichsflächen (grün gestreift) eingetragen. Die gelbe Fläche steht der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung, die orangene und die grüne Fläche wurden bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet.)

Maßnahmen:

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

4.1 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

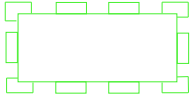
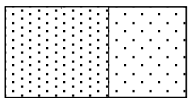
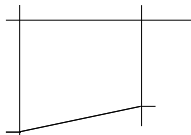
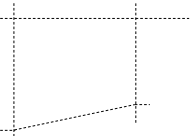
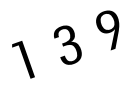

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

**4.2 Werbeanlagen auf den für
die Bebauung vorgesehenen
Flächen**

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

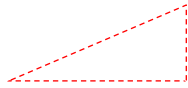
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" – 2. Änderung der Gemeinde Görisried (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen geben die geplante Aufteilung des Grundstückes zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wieder, die Grundstücksteilung ist noch nicht eingetragen.
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

- 5.8 Errichtung baulicher Anlagen entlang der Kreisstraße OAL 3**
- Gemäß den Vorgaben des Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen in einem Bereich in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Gemäß den Vorgaben des Art. 24 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Die beiden Bereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.
- 5.9 Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.10 Natur- und Artenschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.11 Artenschutz**
- Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/

Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

5.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

5.13 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmate-

rial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.14 Überflutungsschutz

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt.

Insbesondere aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-

schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

5.15 Grundwasser

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

5.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

5.17 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

5.18 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Görisried den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" in öffentlicher Sitzung am 08.03.2022 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.02.2022.

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urlbauer" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.02.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.07.2021. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 16.07.2021 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 07.02.2022 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

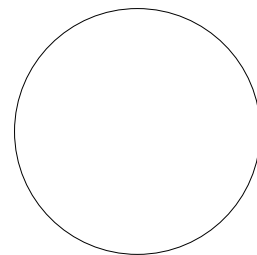
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urbauer" der Gemeinde Görisried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Görisried, den

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



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Görisried und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Er wird östlich durch die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" verkehrlich erschlossen. Im Süden grenzen ohne Lücke und Überlagerung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" – 2. Änderung inklusive seiner schon bestehenden gewerblichen Bebauung sowie der derzeit in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "SBM Development" an. Generell geht das Plangebiet im Westen, Norden und Osten in landwirtschaftliche Nutzflächen über. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden ein Hauptfuß- und Radweg, welcher ebenso von landwirtschaftliche Nutzfahrzeugen genutzt wird.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 139 und 156/2 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Südosten nach Nordwesten hin leicht steigend. Die Anschlüsse sind durch die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Südosten auf einer Höhe von ca. 818,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 821,00 m ü. NHN. an.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erweiterung des ortsansässigen Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbetriebes (Urlbauer Haustechnik GmbH & Co. KG, Urlbauer Besitz GmbH & Co. KG, Urlbauer GmbH (Sonnenstrom) und Energie Team Allgäu GmbH) inklusive Bürogebäude, Logistik und Lagerhallen am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Görisried. Innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes, entlang der "Mühlenstraße", sind aufgrund der erreichten Kapazitätsgrenzen keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, um zukünftig eine betriebliche Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Der Betrieb hat sich von fünf Mitarbeitern im Jahr 1984 auf 100 Mitarbeiter im Jahr 2018 auf ca. 170 Mitarbeiter im Jahr 2021 erweitert. Mit der Vergrößerung des Unternehmens mussten die entsprechenden Arbeitsplätze, aber auch die notwendigen Lagerkapazität geschaffen werden. Auf dem bestehenden Standort wurden bereits alle Potentiale ausgenutzt, unter anderem für eine Betriebserweiterung im Jahr 2011. Für die Vorfertigung ist aktuell an einem anderen Standort eine Lagerhalle angemietet, woraus komplizierte Betriebsabläufe resultieren. Allerdings reicht auch diese angemietete Halle nicht mehr aus. Als Übergangslösung musste bereits zehn Bürocontainer am Standort Görisried aufgestellt werden. Für die Fa. Urlbauer ist aber nicht nur wichtig, für gesunde Arbeitsverhältnisse zu sorgen, sondern auch zufriedenstellende Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die provisorischen Büroräume sind dafür nicht geeignet. Ein Festhalten an der bisherigen Situation ist daher nicht möglich.
- 7.2.2.2 Am zukünftigen Standort müssen zur Erreichung effizienter Betriebsabläufe und zur Vermeidung unnötigen Verkehrs die bisherigen Nutzungen zusammengeführt werden. Das bisherige Lager, das an zwei Standorten in Görisried ("Am Anger" und "Mühlenstraße") und einem Standort in Rückholz angesiedelt ist, muss direkt an der Fertigung untergebracht werden. Dabei ist es zweckmäßig, auch die Verwaltung dort anzusiedeln.
- 7.2.2.3 Die Fa. Urlbauer mit ihren 170 Mitarbeitern hat für die Gemeinde Görisried mit ihren ca. 1.300 Einwohnern besondere Bedeutung. Für eine positive Einwohnerentwicklung ist auch das Angebot von ortsnahen Arbeitsplätzen sehr bedeutend. Der Gemeinde Görisried ist daher zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wichtig, eine Abwanderung der Fa. Urlbauer zu vermeiden.
- 7.2.2.4 Weitere Flächen für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes stehen nicht zur Verfügung, bzw. sind bereits für die Erweiterung von weiteren ortsansässigen Betrieben vorbehalten. Um dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erweiterung einzuräumen und dadurch dieses langfristig an den Standort Görisried zu binden erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Görisried als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts-

- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zudem um den unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet "In der Lache", wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt und in das Gesamtkonzept mitaufgenommen werden können. Die Gemeinde hat darüber hinaus die noch unbebaute gemischte und gewerbliche Baufläche nördlich der "Betzigauer Straße" im Rahmen der Prüfung der Innenentwicklungspotenziale untersucht. Die gemischte Baufläche steht im Eigentum Dritter. Derzeit besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft, sodass die gemischte Baufläche der Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Die gemischte Baufläche ist ohnehin nicht für die Ansiedlung der Fa. Urlbauer geeignet, da das Bauvorhaben einen signifikanten Lkw-Verkehr mit sich bringt und dieser aufgrund der Anbindung durch das bestehende Wohngebiet an der "Betzigauer Straße" geführt werden müsste. Dies ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Die gewerbliche Baufläche

nördlich der "Betzigauer Straße" steht zwar teilweise im Eigentum der Gemeinde. Hierfür hat die Gemeinde jedoch bereits andere Pläne bzw. Entwicklungsabsichten, sodass diese Fläche ebenfalls nicht zur Verfügung steht. Der übrige Teil der gewerblichen Baufläche steht im Eigentum Dritter und hier besteht ebenfalls keine Verkaufsbereitschaft.

Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Görisried Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/
A III 3 Bestimmung der Gemeinde Görisried als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll".
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in

den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Görisried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 1992). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im südlichen Bereich der Planung befinden sich zusätzlich noch Darstellungen zur "Eingrünung von Bauflächen". Ebenso sind innerhalb des zu überplanenden Bereiches "Hauptfuß- und Radwege", "Allee" und "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.6 Die im in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan dargestellten Allee und Einzelbäume werden durch die Änderung ebenfalls nicht mehr dargestellt, da an dieser Stelle auch keine Gehölze bestehen. Ansonsten trifft der Landschaftsplan für den Bereich keine zur Planung widersprüchlichen Aussagen. Eine separate Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist aufgrund seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie der vorhandenen Erschließungsvorgaben sehr gut geeignet. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsagglomerationen, eine notwendige Ortsrandeingrünung sowie auf die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hingewiesen. Es gilt den erforderlichen Nachweis über die Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

(§ 1a Abs. 2 BauGB) in der Begründung abzuarbeiten. Ebenso wurde eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen empfohlen. Generell sind keine naturschutzrechtlich relevanten Sachverhalte sowie artenschutzrechtliche Verbotstatsbestände gem. §§ 39 und 44 ff des BNatSchG gegeben. Einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf Grund der neuen Ausfahrt auf die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" wurde von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde nicht zugestimmt. Es sind weiterhin die Anbauverbotszone von 15,00 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 30,00 m einzuhalten.

- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dem ortsansässigen Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbetriebes durch Erweiterung und Ansiedlung eine langfristige und zukunftsfähige Betriebsführung zu ermöglichen. Erforderliche Gebäude, Stellplätze und Zufahrten auf dem Gelände sollen dabei so verortet werden, dass dabei die landwirtschaftlich hochwertige Situation und schützenswerte naturräumliche Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.
- 7.2.4.5 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es sich in die vorhandenen Strukturen einbindet, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Görisried ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll gewährleistet werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 7.2.4.8 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.9 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die

Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

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

- 7.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Bauvorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Betriebszufahrten, Lagerflächen etc. ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen etc. sowie unter Umständen unterirdische Anlagen). Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch vollflächig oder nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 990 m² zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um unter anderem den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.
 - Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN orientiert sich am geplanten Vorhaben und lässt geringe Überschreitungen im Falle von Dämmungsbedarf, Messungenauigkeiten etc. zu. Zudem werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Höhen Teil der Satzung, so dass Fehlentwicklungen durch die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.
- 7.2.5.5 Neben- und Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.6 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng

am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Untergeordnete Nebengebäude (z.B. Lagerräume) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dadurch werden Anforderungen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf die Gesamt-Gebäudehöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen und geplanten Wegeverbindungen des südlich gelegenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" – 2. Änderung sowie des derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SBM Development" und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.7.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" bestehen weitere Anbindungen an die nördlich gelegene Bundesstraße B 12 sowie an die südlich gelegene Staatsstraße St2520 und die Autobahnauffahrt zur A 7.

7.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen im Ortskern des Hauptortes der Gemeinde Görisried gegeben.

7.2.7.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Eine weitere Anbindung von der Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" ist aufgrund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials ausgeschlossen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und im Einmündungstrichter der

Erschließungsstraße. Zur Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" besteht außerhalb der Orts-
grenze und innerhalb von 15m ein Anbauverbot für bauliche Anlagen. Eine Gefährdung der Sicher-
heit aller Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen wird somit ausgeschlossen. In den Einmün-
dungsbereichen zur Kreisstraße OAL 3 "Marktoberdorfer Straße" sind geringfügige Erweiterungen
in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahr-
barkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feu-
erwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich verlaufenden Kreis-
straße OAL 3 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 01.10.2021)
wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im
Städtebau) prognostiziert. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Orientierungswert des Bei-
blattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) tagsüber in allen Geschossen
eingehalten wird. Während der Nachtzeit wird das Gebäude nicht genutzt. Eine Betrachtung des
Nachtzeitraumes kann daher entfallen. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte der
DIN 18005-1 sind keine Nutzungskonflikte hinsichtlich des Verkehrslärmes zu erwarten.

7.2.8.2 Die vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmemissionen wurden in der o.g. schalltechnischen Un-
tersuchung gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet. Die Be-
rechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebau-
ung um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Somit ist mit keinen Nutzungskonflikten hin-
sichtlich der Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird der Betriebsumfang verbindlich geregelt. Bei Änderungen
im Betriebsumfang ist durch eine erneute schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die
Vorgaben der TA Lärm weiterhin eingehalten werden.

7.2.8.3 Auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der
Fachbehörden keine Altlasten bekannt.

7.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist
hingewiesen.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urbauer" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urbauer" wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Nutzungsart "Heizungsbauer", eine private Grünfläche und eine öffentliche Verkehrsfläche nördlich des Hauptortes Görisried ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthingau. Es schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße – 2. Änderung" und den voraussichtlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SBM Development" an. Nördlich wird das Plangebiet durch eine unbenannte Ortsverbindungsstraße begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches und jenseits der Verkehrs- und Landwirtschaftswege schließt die freie Landschaft an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Bereich Einzelbäume mit besonderer Bedeutung dar. Der gewählte Standort ist aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der weitestgehend ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer für Bebauung vorgesehenen Fläche für einen ortsansässigen Betrieb, dem am derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Außerdem wird der derzeitige Standort nicht den üblichen gewerblichen Anforderungen gerecht.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit der Nutzungsart "Heizungsbauer" und einer Grundfläche (GR) von insgesamt 5.500 m², maximalen Gebäudehöhen von etwa 17 m, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und auf der privaten Grünfläche zur Eingrünung.
- 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urbauer" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,71 ha, davon sind 1,33 ha Baufläche mit Nutzungsart "Heizungsbauer", 0,15 ha Verkehrsflächen und 0,24 ha Grünflächen.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 6.799 m² erfolgt durch die Zuordnung von zwei Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1616 der Gemarkung Görisried.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung von Juli 1990):

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

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

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 340 m, südwestlich in etwa 440 m Entfernung und rund 860 m nordöstlich beginnen Teilflächen des FFH-Gebiets "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (ID 8228-301). Hierbei handelt es sich um ausgedehnte Wald-Moorlandschaft mit vielen, durch Bäche und Moorwälder verbundenen Hochmoorkomplexen, im oberen Rottachtal eine Kette von Streuwiesen, Niedermooren und Quellmooren und lokal einige naturnahe Bachschluchten. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der üblichen naturschutzfachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Eingrünung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten

FFH-Gebietes aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Osten liegt die Kreisstraße OAL 3 und der westlich davon verlaufende Radweg. Im Norden grenzt eine unbenannte Ortsverbindungsstraße an. Weiter südlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Görisried.
- Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es kommen nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor, der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege vorbelastet (Kreisstraße mit Radweg im Osten, Ortsverbindungsstraße nördlich).

Der Lärm und die optischen Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen nach der geologischen Karte des UmweltAtlas würmzeitliche Geschiebemergel (Till, matrixgestützt) an (Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung), die generell von mäßiger bis geringer Durchlässigkeit sind und denen daher keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus den schluffigen Lockergesteinen haben sich laut Bodenkarte (M 1:25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (L1b1 62/58) handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit guter natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die Grünlandzahl von 58 entspricht nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse "3"). Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Jedoch gibt es Hinweise auf eine geogene Belastung und stark humose Oberböden.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Bereich des Grünlands ungehindert über die belebte Bodenzone und trägt in gewissem Umfang zur Grundwasserneubildung bei.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Gemäß den Informationen aus dem UmweltAtlas ist eine Grundwasserbeeinflussung der Böden im Plangebiet zwar möglich, aber aufgrund der kleinräumig betrachteten höheren Lage eher unwahrscheinlich. Ein Eintrag in der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände besteht

nicht. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann daher davon ausgegangen werden, dass nicht mit dauerhaft oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

- Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder angrenzend.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

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

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

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

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

- Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Im Osten des Plangebietes verläuft parallel zur Kreisstraße eine Fuß- und Radwegverbindung, über die man von Görisried in den Kempter Wald kommt. Dieser Weg, der nördlich des Plangebietes weiter läuft, ist Teil des ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes des Ostallgäus. Der

Weg dient vermutlich ebenfalls den Bewohnern von Görisried zur Naherholung. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.

- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Gewerbegebiet. Von diesem gehen geringe Lärmemissionen aus. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der Kreisstraße OAL 3 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Der überplante Bereich besitzt abgesehen von dem Radweg eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

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

- #### 8.2.2.1
- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der

Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gehölze, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gehölze zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Bauge-

- bietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Gehölzpflanzungen dient der Eingrünung des Gebietes und der Anbindung an die freie Landschaft. Dies schafft auch eine optische Abschirmung gegenüber den umliegend vorkommenden Arten und Lebensräumen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden dürfen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweist. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 5.500 m² können bis zu etwa 0,95 ha des Plangebietes neu versiegelt werden (festgesetzte GR mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 990 m² mit Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).
- Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größe von etwa 1,60 ha verloren. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ist nötig, da für die Firma keine Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort bestehen und auch keine anderen Flächen im Innenbereich kurz- oder mittelfristig zur Verfügung stehen, auf denen die notwendigen Entwicklungen umgesetzt werden können. Da die Gemeinde den Betrieb und damit die zahlreichen Arbeitsplätze halten möchte, sieht sie die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für erforderlich an. Durch die Umwandlung wird es nicht zu einem Konflikt mit angrenzenden Hofstellen kommen, denen zur Erhaltung des Betriebes benötigte, landwirtschaftliche Flächen entzogen würden. Da für den Ausgleich Flächen des Ökokontos zugeordnet werden, müssen auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten, wurden möglichst hohe Gebäudehöhen gewählt.
- Aufgrund der Größe der beanspruchten Fläche ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, hierfür sollte die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" angewendet werden. Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsor-

gen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Es wird empfohlen die Untersuchung bereits deutlich vor Baubeginn durchzuführen, da Hinweise auf eine geogene Belastung und einen hohen Humusanteil der Böden vorliegen.

- Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche oder von künftigen Grünflächen und Gärten unterbunden wird. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden. Unter dem Hinweis "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des möglicherweise geringen Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Durch das Freilegen des Grundwassers kann während der Bauarbeiten die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen bestehen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Obwohl es sich mit der GRZ von etwa 0,41 um einen eher geringen Versiegelungsgrad handelt, sind aufgrund der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche die Beeinträchtigungen als mittel einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt bis zu 0,95 ha offenen Boden betreffen und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, ist die Versickerung vor Ort nicht möglich. Durch den im Bestand geringen Versickerungsgrad sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt jedoch auch nicht erheblich.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und an gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten, um Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da nach Norden, Westen und Osten die freie Landschaft angrenzt, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Kaltluftproduktion für das Gemeindegebiet oder einen negativen Einfluss auf das südliche Gewerbegebiet zu rechnen. Aufgrund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Gehölze tragen zu einer Erhöhung der Frischluftbildung bei.
- Durch die Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung im Plangebiet. Durch die großflächigen Gebäude wird der Luftaustausch mit den umliegenden Freiflächen eingeschränkt.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs und betriebliche Emissionen ist jedoch möglich. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer

möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von dem privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

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

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Freiflächen gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten. Da der Flächenbedarf so gering wie möglich ausfallen sollte, wurde eine relativ große Gebäudehöhe zugelassen. Durch die umfangreiche Eingrünung wird jedoch sichergestellt, dass das dörfliche Ortsbild gewahrt bleibt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Baulücken eher positiv, bei Ortsrandvorverlagerung eher negativ	0
Zerschneidung der Grünflächen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, umfangreiche Ortsrandeingrünung	Bewahrung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung eines Gewerbebetriebes, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Erholungsflächen für die Mitarbeiter	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	-

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen des Gewerbebetriebes (z.B. Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbebetriebes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt. Darüber hinaus haben die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung einen abschirmenden Effekt.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche

Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Im Bereich der bestehenden Straße handelt sich um versiegelten Boden. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert. Im Übrigen handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Daher erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften am Ortsrand ohne Grünstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Aus der festgesetzten GR ergibt sich eine GRZ, die ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Betriebes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für das Betriebsgelände entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Freiflächen durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Höhe und Art der Außenbeleuchtung (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen, Fassaden und Ausschluss der Benutzung von Skybeamern (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Photovoltaikmodule bezüglich der Reflexion polarisierten Lichts (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 13.597 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.799m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung GE	A I	0,5	13.258	6.629
Verkehrsflächen (geplant)	A I	0,5	300	150
Verkehrsflächen (Bestand)	-	0	1.124	0
Begleitgrün	A I	0,3	39	20
Eingrünung	-	0	2.426	0
Summe			17.147	6.799

8.2.4.12 Für den erforderlichen Ausgleich werden dem Bebauungsplan die Flächen der Fl.-Nrn. 1515 und 1516 der Gemarkung Görisried des gemeindlichen Ökokontos zugeordnet. Es handelt sich um Flächen, die im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Görisrieder Solaranlage Ochsenhof" als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt wurden. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Folgende Maßnahmen wurden in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Görisrieder Solaranlage Ochsenhof" festgesetzt und auf den Flächen umgesetzt (siehe auch Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

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

25 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme. Die genaue Festlegung der Standorte für die Anlage der Feuchtlebensräume fand in einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Fachplanerin statt.

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

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

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

Der vorliegenden Planung wird der Rest des Ökokontos der Fl.-Nr. 1515 vollständig zugeordnet (2.364 m² und Zins (30 %) in Höhe von 709 m²) und von der Fl.-Nr. 1516 die noch nötigen 3.726 m². Damit verbleiben auf der Fl.-Nr. 1516 auf dem Ökokonto noch 2.070 m² plus die Verzinsung von 1.739 m², also insgesamt 3.809 m², die der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung stehen.

Teilgebiete	Fl.-Nr.	anerkannte Ausgleichsfläche (m ²)	Zinsen
		13.200	
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Görisrieder Solaranlage Ochsenhof"	1515	4.236	-
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	1516	804	-
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Urlbauer"	1515	2.364	709
	1516	3.726	
Verbleib auf dem Ökokonto	1516	2.070	1.739

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

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

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

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

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

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

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):
- Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für Bebauung mit der Nutzungsart "Heizungsbauer" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,71 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthingau. Es schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" – 2. Änderung und den voraussichtlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SBM Development"

an. Nördlich wird das Plangebiet durch eine unbenannte Ortsverbindungsstraße begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches und jenseits der Verkehrs- und Landwirtschaftswege schließt die freie Landschaft an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

- 8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung und Photovoltaikanlagen, Eingrünung) aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die hohe Bebauung auf einer den Ortsrand deutlich nach Norden verlagernden Fläche. Durch die möglichst dichte Bebauung und wird versucht den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten und durch die Eingrünung und Festsetzungen und Vorschriften zur Beleuchtung und Gestaltung sichergestellt, dass sich der Einfluss auf das Landschaftsbild so gering wie möglich hält.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 6.799 m² wird durch Zuordnung von zwei Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 der Gemarkung Görisried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den Flächen durchgeführt: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Entwicklung zu einem Laubmischwald mit artenreichem Waldmantel; Anlage und Entwicklung von Amphibien-Kleingewässern und Entnahme von Fichten
- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Görisried)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Görisried
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu, Sachgebiet Bauplanungsrecht (zu Flächenbedarf, Ortsrandeingrünung, Gebäudehöhe, Flächensparen und Ausschluss künftiger Ortsentwicklung nach Norden), Untere Wasserrechtsbehörde (zu Hangwasser), Untere Naturschutzbehörde (zu Flächenbedarf und Flächensparen, Nicht-Betroffenheit von Schutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Belangen, Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und detaillierte Darstellung der Entwicklungsziele und Maßnahmen und einer Ortsrandeingrünung und Abschluss der Bautätigkeit nach Norden und Abstimmung mit anderen Flächennutzungsplanänderungen), Untere Immissionsschutzbehörde (Empfehlung einer schalltechnischen Untersuchung von Gewerbe- und Verkehrslärm) und Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten, Flächensparen und Pflicht zur Meldung von schadstoffbelasteten Böden) sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz und Niederschlagswasserverwaltung)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" vom 01.10.2021 (zu den Themen Verkehrslärm von der Kreisstraße und Gewerbelärm aus dem Plangebiet)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird in weiten Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen. Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen diese Vorgaben.
- 9.1.1.2 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe, Position und Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die zulässige Farbwahl der Dächer. Blinkende Werbeanlagen werden dabei ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zusätzlich zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,71 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Schmutzwasserkanalisation mit Zuleitung zur gemeindlichen Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stromnetz der Allgäuer Überlandwerke

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 07.02.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 wie folgt Berücksichtigung.

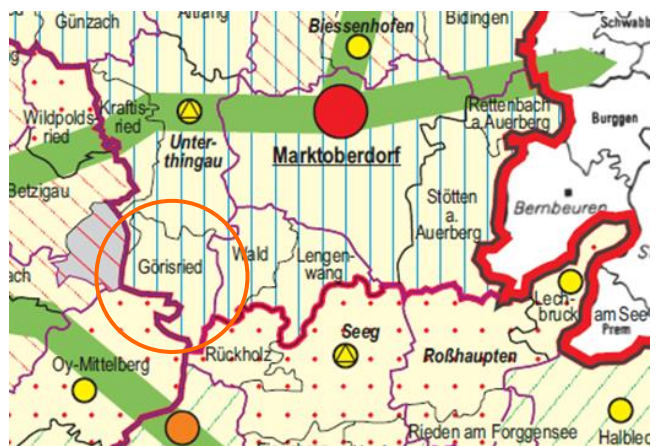
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.02.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.03.2022 enthalten):

- Ergänzung weiterer Sträucher auf der privaten Grünfläche in der Planzeichnung
- Ergänzung des Hinweises "Überflutungsschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Grundwasser"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

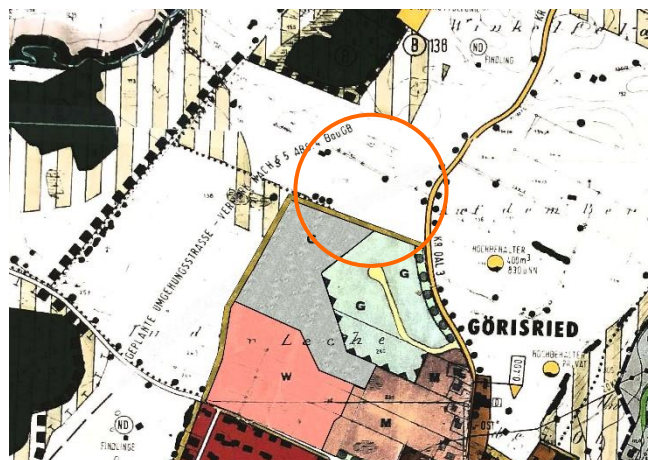
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Eingrünung von Bauflächen". Darüber hinaus Darstellungen von "Hauptfuß- und Radwegen", "Allee" und "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung"



Blick von Norden auf das Plangebiet mit Ortsrand



Blick auf den Bestand am nördlichen Ortsrand von Görtsried



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.09.2021.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 15.09.2021 bis 06.10.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.12.2021 bis 07.01.2022 (Billigungsbeschluss vom 07.09.2021; Bekanntmachung am 23.11.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 11.11.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 07.09.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 über die Entwurfsfassung vom 07.02.2022.

Görisried, den

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urlbauer" in der Fassung vom 07.02.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.03.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Görisried, den

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urlbauer" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Görisried, den

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

Plan aufgestellt am: 24.11.2021

Plan geändert am: 07.02.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Maithe Parbel

Immissionsschutz

Daniela Wolf

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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