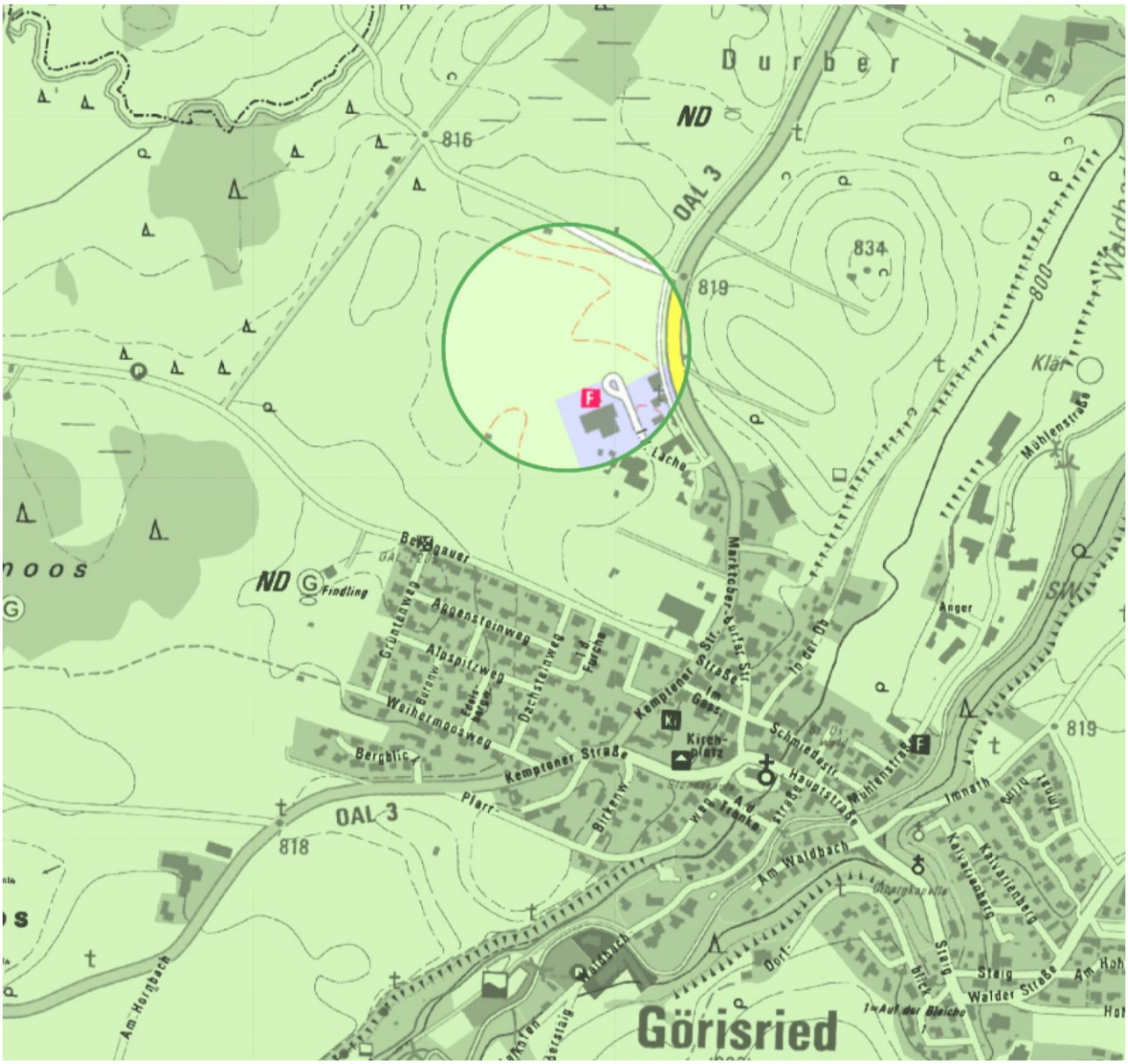
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Görisried
5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer"

Fassung 24.06.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	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)	15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	24
5	Hinweise und Zeichenerklärung	27
6	Satzung	36
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	38
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	50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	86
10	Begründung – Sonstiges	87
11	Begründung – Bilddokumentation	90
12	Verfahrensvermerke	91

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
1.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.7	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

2.1 GE_1 GE_2

Gewerbegebiet 1 und 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke

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

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel zulässig, soweit das angebotene Sortiment im Zusammenhang mit der übrigen betrieblichen Nutzung steht und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Untergeordnet sind diese Einzelhandelsnutzungen dann, wenn diese höchstens 10% der Geschossfläche des Unternehmens, aber nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

2.2 Emissionskontingente

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

Gebiet	Bezugsfläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GE_1	13.320 m²	62	49
GE_2	9.910 m²	61	47

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

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.3 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5	GH .... m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.6	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die GH ü. NHN um 2,25 m unterschritten werden. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.7	Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden	Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden wird auf 5,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
2.8	Höhe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.9 a...

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1	max. 55 m
a_2	max. 75 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.10

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.12 keine baulichen Anlagen

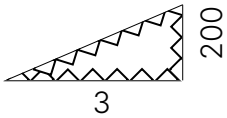
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

2.13 Einschränkung baulicher Anlagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen ausschließlich mit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung zuständig.

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

2.14 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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

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

2.15

Verkehrsflächen

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

2.16

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

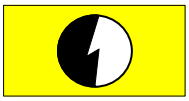
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.17

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.18 

Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Drosselmenge ...l/s

Das **Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken** ist wie folgt zu behandeln: In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) aufgrund der ungenügenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt

in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzugeben.

Die jeweilige Drosselmenge für ein Baugrundstück ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinsichtlich der **Materialbeschaffenheit** ist zu beachten: Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Öffentliche **Grünfläche als Puffer** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sowie die öffentlichen Grünflächen als Puffer, sind in den nicht bepflanzten Bereichen durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24	Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten	Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen: Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.25	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 insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen. Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.26	Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge	Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen – Produktionsablaufes oder – regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder

– Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 LR

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Görisried

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 LS

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zum Hubschrauberlandeplatz nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 75 dB(A) auszugehen.

– Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Wenn keine weiteren Fensteröffnung vorhanden ist, sind diese Räume mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Förderung der Biodiversität standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. 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).
- Pro 1.000 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. 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.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

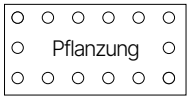
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten mehrreihigen Wildgehölzecke mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

Zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke ist eine dreireihige Hecke mit Pflanzabständen von 1,25 m bis maximal 1,75 m zu pflanzen. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume (1. und 2. Wuchsklasse) zu den verwendeten Sträucher beträgt 1 zu 6. Demnach ist nach 6 gepflanzten Sträucher ein Baum innerhalb der Pflanzung zu pflanzen. Dabei sind mind. acht verschiedene Strauch- wie auch Baumarten mit abwechselnden Wuchshöhen aus der o. g. Pflanzliste zu verwenden. Die Bäume (Hochstämme) sind entsprechend mit Schrägpfählen zu sichern. Zur besseren Bewässerung sind die Baumstandorte mit einer Mulde auszubilden.

Bei einem Abgang von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Pflege der Gehölze (Rückschnitt, auf den Stock setzen) ist ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeiten zwischen dem 1.10. bis 28.02. jeden Jahres zulässig.

Dabei ist zur Wahrung des Sichtschutzes kein großflächiges Auf-den-Stock-setzen zulässig (max. 10 Meter am Stück).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31

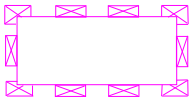
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.32

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" der Gemeinde Görisried

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

2.33 

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" der Gemeinde Görisried (Fassung vom 07.02.2022).

(§ 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 Übersicht Ausgleichsfläche/-maßnahme (Ökokontomaßnahmen)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 12.420 m² werden vom gemeindlichen Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf:

- Fl.-Nrn. 1515 und 1516 (Teilflächen, ÖFK ID 94872 und 94871)
- Fl.-Nr. 445/7 (Teilflächen, ÖFK ID 1011005)
- Fl.-Nr. 1441 (Teilflächen, ÖFK ID 157742)

Zudem wird dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf:

- Fl.-Nr. 182 (südliche Teilfläche)

Alle o. g. Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Görisried

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl/ Größe der zuzuordnenden Ökokontomaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen/-maßnahmen kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

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

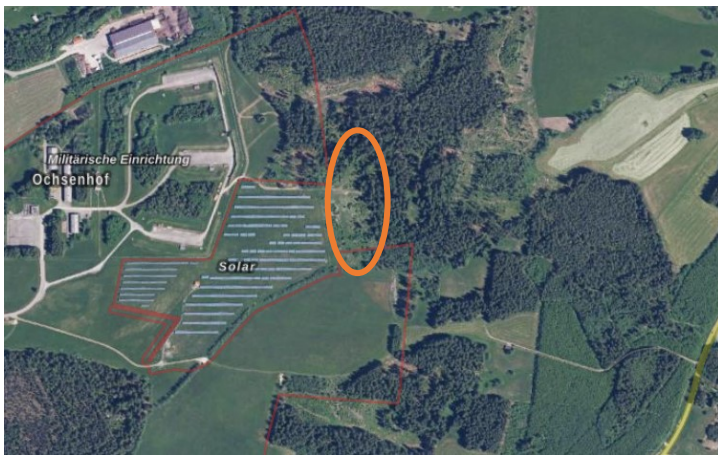
3.2 Lage der Ökokontomaßnahmen

3.2.1 Lage der Ökokontomaßnahmen ÖFK ID 94871 und 94872

Diese Ökokontomaßnamen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 (Teilflächen, ÖFK ID 94872 und 94871) der Gemarkung Görisried. Der Planung

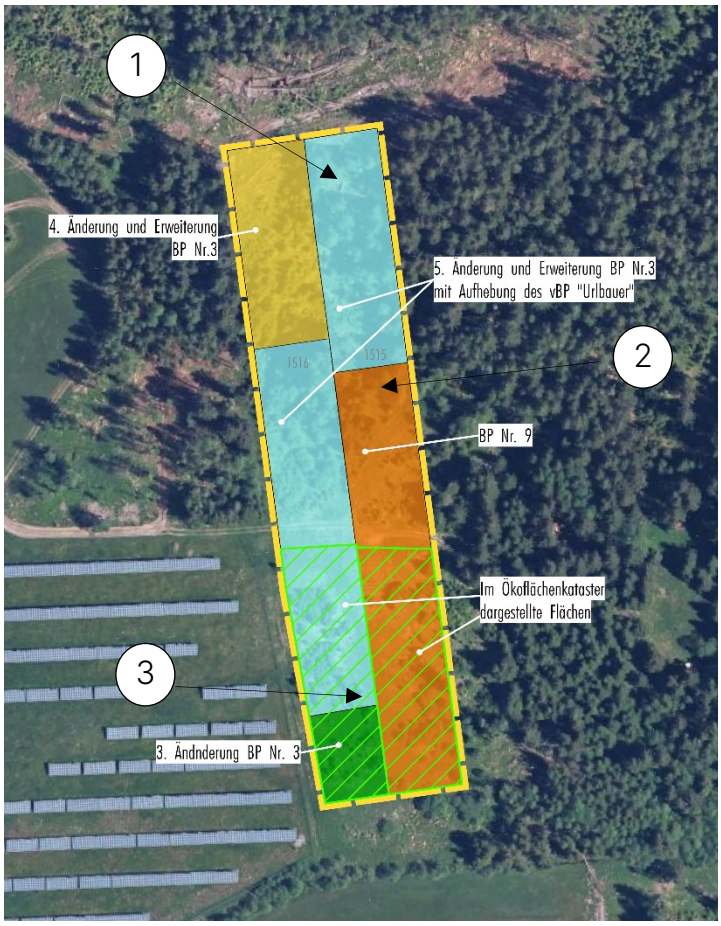
werden von diesen Maßnahmen 7.040 m² zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze 1



Lage der Ökokontomaßnahmen

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, orangene und die grüne Fläche wurden bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Es verbleibt für ÖFK ID 94871 und 94872 nach Zuweisung zur vorliegenden Planung kein Restguthaben.

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

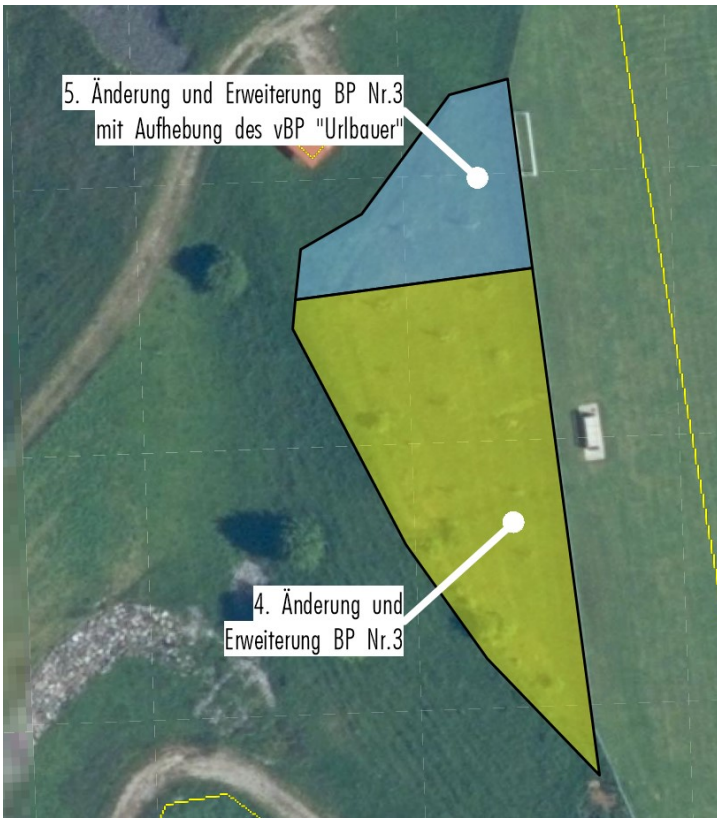
3.2.2 Lage der Ökokontomaßnahme ÖFK ID 1011005

Diese Ökokontomaßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 445/7 (Teilfläche, ÖFK ID 1011005) der Gemarkung Görisried. Der Planung werden von der Maßnahme 593 m² (zzgl. Zinsen von 18 m²) zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze 3

Lage der Ökokontomaßnahme

Planskizze 4



Zuordnung der Flächenanteile der Maßnahme; für den vorliegenden Bebauungsplan wird der hellblaue Flächenanteil zugeordnet (593 m²). Von der Gesamtfläche der Flurnummer wurden insgesamt 1.500 m² als Ausgleichsfläche anerkannt. In das Ökokataster wurde die Teilfläche im Osten des Flurstückes 445/7 vollumfänglich eingetragen. Die gelb dargestellte Fläche wurden bereits einem anderen Bebauungsplan zugeordnet. Es verbleibt für ÖFK ID 1011005 nach Zuweisung zur vorliegenden Planung kein Restguthaben.

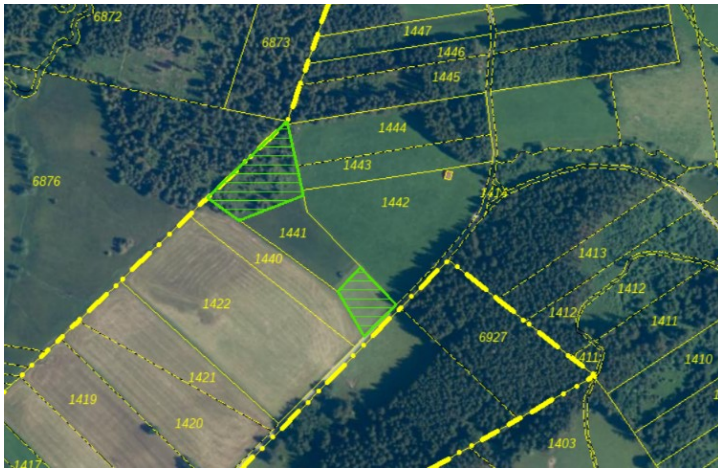
Maßnahmen:

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

3.2.3 Lage der Ökokontomaßnahme ÖFK ID 1011005

Diese Ökokontomaßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1441 (Teilfläche, ÖFK ID 157742) der Gemarkung Görisried. Der Planung werden von der Maßnahme 259 m² (zzgl. Zinsen von 78 m²) zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze 5



Lage der Ökokontomaßnahme

Planskizze 6

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

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer"

Zuordnung der Flächenanteile der Maßnahme; für den vorliegenden Bebauungsplan wird der rot umrandete Flächenanteil zugeordnet (259 m²). Von der Gesamtfläche der Flurnummer wurden insgesamt 4.755 m² als Ausgleichsfläche anerkannt. In das Ökokataster wurde die Teilfläche im Norden und Süden des Flurstückes 1441 vollumfänglich eingetragen. Die grün dargestellte Fläche wurden bereits einem anderen Bebauungsplan zugeordnet. Es verbleibt für ÖFK ID 57742 nach Zuweisung zur vorliegenden Planung kein Restguthaben.

Maßnahmenbeschreibung:

Im Bereich des Flurstückes 1441 liegt im mittleren Teil eine in der amtlichen Biotopkartierung mit der Nr. 8328-0315, Teilfläche 001 erfasste Streuwiese. Der als typische Enzian-Pfeiffengrasstreuwiese ausgebildete Bereich wird zurzeit über das Vertragsnaturschutzprogramm gefördert. Nach Westen grenzt ein in der Biotopkartierung als Fichtenaltersklassenwald bezeichnetes Waldstück an, in weichem neben einem dominanten, überhängigen Altfichtenbestand zahlreiche 10 - 15 m hohe Moorspirken als Hinweis auf die frühere Moorwaldbestockung zu finden sind. Der Waldbestand sowie die Streuwiese sind Teil des FFH-Gebietes Nr. 8228-301 „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“, in dem u.a. auf den Erhalt der ursprünglichen Moorwälder hingewiesen wird. Daher wird als Maßnahme auf der 5150 m² umfassenden Teilfläche die Entnahme von überständigen Altfichten zur Förderung des Moorspirkenanteils festgesetzt. Die Entnahme sollte dabei Einzelstammweise erfolgen unter Rücksichtnahme auf die verbleibende Moorspirkenbestockung. Ein Teil der Fichtenbestockung soll zur Erhaltung des Waldcharakters belassen werden. Die 5150 m2 große Fläche kann gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung wegen des geringeren Aufwertungspotentials nicht voll, sondern nur teilweise (ca. 0,5) angerechnet werden. Daher wird ergänzend dazu die südöstlich an die unter Vertragsnaturschutz stehende Streuwiese angrenzende Restfläche des Flurstücks 1441 als weitere Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich mit 2180 m² soll insbesondere durch Düngerverzicht extensiviert und damit als Pufferbereich für die Streuwiese dienen, um deren derzeitigen guten Pflegezustand damit langfristig mit zu sichern.

3.3 Lage der Ausgleichsflächen

Nach Zuordnung der oben aufgeführten Ökokontomaßnahmen verbleiben 4.432 m² Defizit die auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden müssen.

3.3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Fl.-Nr. 182

Diese externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 182 (Teilfläche südlich etwa 4.200 m²) der Gemarkung Görisried. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze 7

Lage der Ausgleichsmaßnahe

Planskizze 8

Lage und Zuordnung der Flächenanteile: Für die externe Ausgleichsmaßnahme, des vorliegenden Bebauungsplanes werden rot umrandeten, südlich liegenden Flächenanteile zugeordnet.

Auf der Gesamtfläche von 17.030 m² der Flurnummer 182 wurden bereits auf etwa 12.800 m² durch Neupflanzung ein Waldumbau im Sinne des Forstwirtschaftsplanes durch die Gemeinde vollzogen. Der im Süden liegende Fichtenwald mit einer Fläche von etwa 4.200 m² wird als externe Ausgleichsmaßnahe ebenfalls im Sinne des Forstwirtschaftsplanes zu einem Edelholz Laubwald mit unter anderem Schwarzerle und einem Fichtenanteil von 15 % umgewandelt. Zudem ist ein strukturreicher Waldsaum an den zum Grünland ausgereichten Rändern zu pflanzen. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

Maßnahmen:

1 Sturmwurffläche, Waldumbau zu einem Laubmischwald (Eiche) wurde bereits durch die Gemeinde umgesetzt

2 Waldumbau der etwa 60 bis 70 Jahre alten Fichten Monokultur durch Rodung und Anpflanzung von Laubbäumen nach den Vorgaben des Forstwirtschaftsplanes sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren; Unteren Naturschutzbehörde). Die im Norden durch Anflug bereits aufwachsenden Fichten (Naturverjüngung) entsprechen in etwa dem 15 % Anteil der zulässigen Fichten in der Fläche und können bestehen bleiben. Die durch die neuen Lichtverhältnisse aufkommende Brombeere ist durch zweimaliges Freischneiden im Frühjahr und Herbst einzudämmen. Zudem ist die gesamte Fläche zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

3

Die externe Ausgleichsfläche schließt im Norden an Wald an. Die übrigen Ränder sind in einer Breite von 10 m mit einem strukturreichen, ökologisch hochwertigen Waldsaum anzusehen bzw. anzupflanzen. Durch neue vielfältige Strukturen entstehen neue Lebensräume. Diese Maßnahme dient der Erweiterung eines landschaftsprägenden und landschaftstypischen, arten- und strukturreichen Lebensraumes sowie der besseren Verzahnung des Lebensraumes Wald mit der angrenzenden Saum- und Grünlandvegetation. Bei den Sträuchern sind vorwiegend blüten-, dornen- und beerenreiche Sträucher zu pflanzen. Ebenfalls ist eine Saumvegetation (Blühstreifen) anzulegen. Die vorgelagerte Saumvegetation setzt sich aus Gräsern, Kräutern und Hochstauden zusammen. Um zu verhindern, dass die Saumvegetation über die Jahre verbuscht, ist alle 2 bis 5 Jahre im Spätsommer eine Mahd durchzuführen.

4.1 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); aus der nachfolgenden Liste kann unter Einhaltung der jeweils aufgeführten Maßgaben ausgewählten werden:

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; ist sowohl als eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung zulässig wie auch als Dachfläche mit unterschiedlicher Ausrichtung und Neigung (z.B. mittlerer First), sofern die sonstigen Vorschriften des Bebauungsplanes wie z.B. die Dachneigung für Hauptgebäudeeingehalten werden;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

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

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	12 - 38 °
WD:	12 - 36 °
PD:	4 - 18 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

4.3 Materialien für die Dachdeckung

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

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

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

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

4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie hellgraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen).

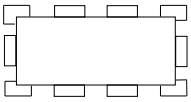
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

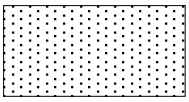
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5	Fassadengestaltung	Großflächig glänzende oder spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.6	Werbeanlagen dem Baugebiet	Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 11 m^2 Fläche (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 freistehenden Werbeanlagen darf 35 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

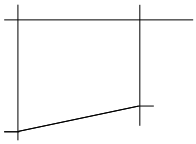
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

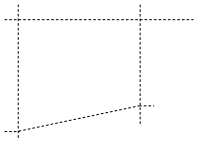
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** der angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Görisried, Einfärbung und Titel des Bebauungsplanes jeweils siehe Planzeichnung

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

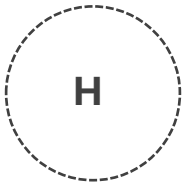
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

5.6 

Hubschrauberlandeplatz (genehmigt, aber noch nicht hergestellt), mit Angabe der geplanten Höhe und Darstellung der Überflugsvektoren

5.7 139/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.9	Senken, in denen bei Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen zu rechnen ist	Darstellung anhand rechnerischer Simulation, Darstellung jeweils: ohne Bebauung (Urzustand), mit Bebauung (Maximalzustand) und mit Bebauung (Maximalzustand) bei südlicher Umleitung des starken Abflusses um den Hubschrauberlandeplatz. Details sind dem Gutachten "Überprüfung Fließpfade" des ingenieurbüro mooser gmbh & co. kg zu entnehmen
5.10	Fließpfade mit starkem Abfluss	Darstellung anhand rechnerischer Simulation des ingenieurbüro mooser gmbh & co. kg, Darstellung jeweils ohne Bebauung (Urzustand), mit Bebauung (Maximalzustand) und mit Bebauung (Maximalzustand) bei südlicher Umleitung des starken Abflusses um den Hubschrauberlandeplatz. Details sind dem Gutachten "Überprüfung Fließpfade" des ingenieurbüro mooser gmbh & co. kg zu entnehmen
5.11	Begrünung privater Grundstücke	Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
5.12	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.

5.13 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

5.14 **Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

5.15 **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.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.16 Wasserleitung

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung der Gemeinde Görisried (siehe Planzeichnung)

5.17 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden

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

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

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

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden. Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m² und betrifft Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, bereits in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten.

5.18 Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser im Plangebiet ausschließen zu können, sollte vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag geben werden, dass die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bau-

herrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder zumindest minimiert werden, weshalb das Wasserwirtschaftsamt von einer Unterkellerung von Gebäuden grundsätzlich abrät.

Grundwasserbenutzungen wie z. B. eine Bauwasserhaltung während der Bauphase oder das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser) bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). 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.

5.19 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.20 Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Ohne Maßnahmenumsetzung würden die Fließpfande direkt durch den Südlichen Teil des Geltungsbereiches führen und sich dort in einer Senke einstauen. Die Oberkante des Fertigfußbodens sowie des umliegenden Grundstücksbereiches ist daher entsprechend hoch zu wählen. Private Vorsorge kann für den Schutz vor Starkregen erforderlich sein. Mögliche Schutzvorkehrungen sind insbesondere eine angemessene Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä.. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesse-

rung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Der sich aus dem Verlauf des Fließpfades mit starkem Abfluss (4. Verzweigung) ergebende Flutkorridor ist, um den Abfluss zu gewährleisten von Bebauung, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung freizuhalten.

5.21 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Görisried ausdrücklich empfohlen.

5.22 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.23 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl 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.

5.24 Ergänzende Hinweise

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

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

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

In den Bereichen von Stichstraßen behält sich die Gemeinde Görisried vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B.

durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Görisried eingesehen werden.

Bei Bepflanzung im Bereich angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, welche wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden können, sind gemäß Art. 48 AGBG Mindestgrenzabstände einzuhalten.

5.25 Plangenauigkeit

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

5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Grenze der Grünfläche).

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Görisried die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" in öffentlicher Sitzung am 28.10.2025 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Urlbauer" der Gemeinde Görisried (Planfassung vom 07.02.2022;) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 24.06.2025.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.06.2025. Der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Begründung vom 24.06.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Gemeinde Görisried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Görisried, den .....

.....
(Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

(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 Änderungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes derGemeinde Görisried, westlich der Marktoberdorfer Straße, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich, westlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während sich östlich, neben landwirtschaftlich genutzter Fläche direkt im Anschluss ein Gewerbegebiet befindet.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 137 (Teilfläche), 139/3, 260/6, 260/17, welche insgesamt eine Fläche von 3,48 ha ergeben.

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. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 1,00 m auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und Osten sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von konkreten und dringlichen Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken. Die Anfragen wurden durch Betriebe gestellt, die ihre bisherigen Standorte verlassen müssen. Ohne eine zeitnahe Nachfolgelösung ist die Weiterführung des Betriebes nicht möglich. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten.

7.2.2.2 Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar

7.2.2.3 Der Standort zeichnet sich nach Berücksichtigung aller Belange durch eine gute Eignung für eine gewerbliche Nutzung aus (vgl. Abschnitt "Standortwahl").

7.2.2.4 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

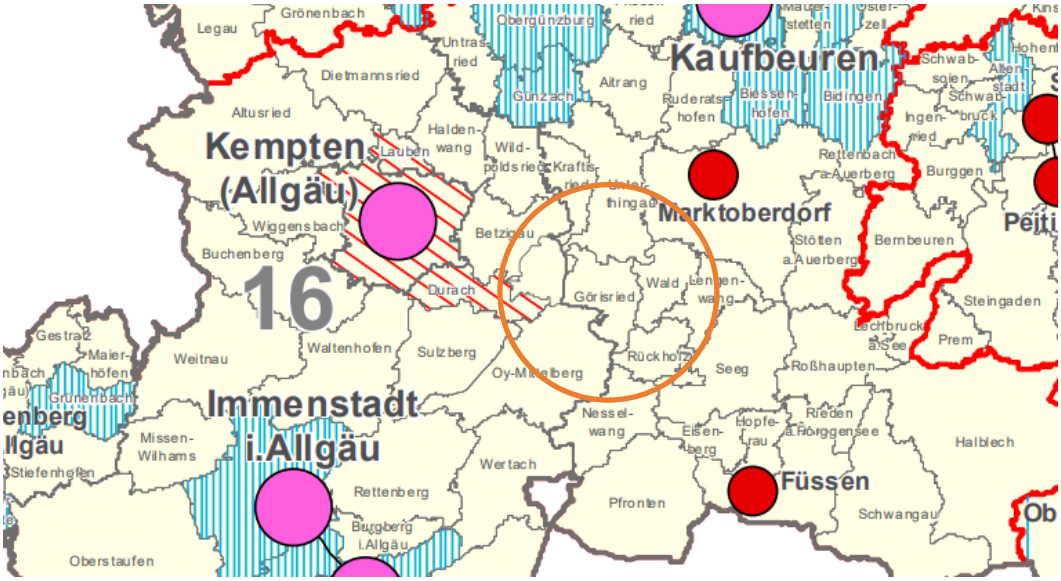
7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

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

– 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig. [...]

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

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



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

– A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

– B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick

auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

– B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

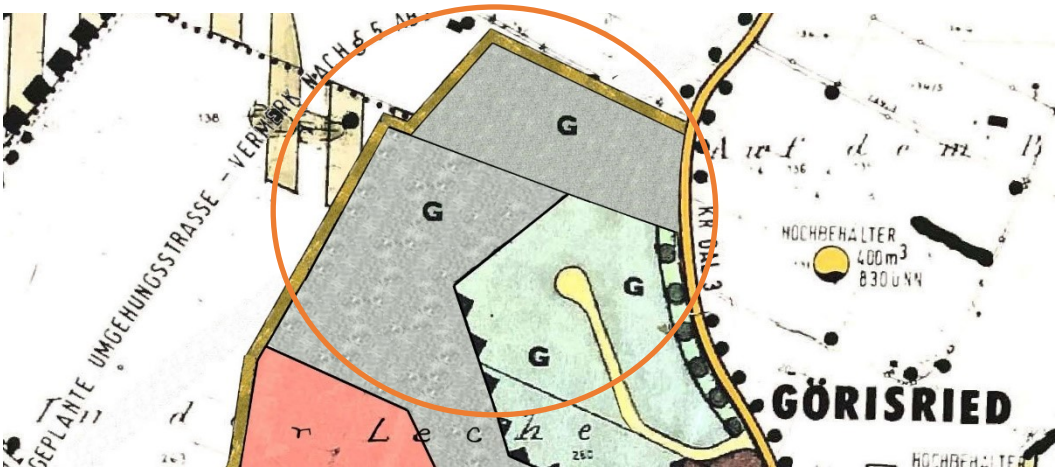
7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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

7.2.3.8 z.B. Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× × ×)

7.2.3.9 Die Gemeinde Görisried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Gewerbegebietes (GE)". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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



7.2.3.11 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt. Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Grünflächen im Randbereich des Geltungsbereiches dar. Die getroffenen Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen inklusive einer Pflanzung stimmen mit den Darstellungen im Landschaftsplan überein.

7.2.3.12 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.13 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 Das bestehende Gewerbegebiet zeichnet sich durch gute Erweiterbarkeit und relative Konfliktfreiheit aus. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen prägen den Siedlungsteil. Durch die Nähe zur "Marktoberdorfer Straße" ist eine effiziente Erschließung möglich, die geeignet ist. Der Anschluss an übergeordnete Straßen wie die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 12 erfolgt über Straßen, die sich für größere Fahrzeuge gut eignen.

7.2.4.2 Die Gemeinde hat durch vorherige Bauleitplanverfahren in diesem Bereich bereits Kenntnisse über die Gegebenheiten vor Ort. Insbesondere naturschutzfachliche Konflikte können zufriedenstellend gelöst werden.

7.2.4.3 Das Gewerbegebiet ist bei Anfahrt von Norden nach Görisried gut einsehbar. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine wirksame Ortsrandeingrünung von 10 m Breite umzusetzen.

7.2.4.4 Im Rahmen einer frühzeitigen schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter darauf verwiesen, dass Einzelhandels-Agglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen sind.

7.2.4.5 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Görisried eingesehen werden. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7.2.4.6 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.7 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.

7.2.4.8 Die Systematik der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (Ausnutzbarkeit der Grundstücke, spätere Flexibilität bei der Weiterführung der Erschließung) berücksichtigt.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erforderlich, um landesplanerisch unzulässige Agglomerationen auszuschließen.

- Im Gewerbegebiet sind öffentliche Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Ortskern zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts-

und Ortsbild erwartet. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich in Ortsrandlage vor der Kulisse der Allgäuer Alpen. Vor diesem Hintergrund sind Maßgaben zur Gestaltung erforderlich, die sich z.B. auch in einer Höhenbeschränkung der Gebäude, einer Höhenbeschränkung der Werbeanlagen sowie einer Eingrünung am geplanten Nordrand des weiteren Gewerbegebietes zeigen. Die Gemeinde nimmt hier auf die besondere Situation Rücksicht. Weiterhin muss vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Kommune Görisried mit den vorhandenen Gewerbegebietsflächen sparsam umgegangen werden. Die Gewerbegebietsflächen im Gebiet "Westl. der Marktoberdorfer Str." (mit Erweiterung nach Norden und Westen) sind die letzten vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Gemeinde Görisried mit ihrer verhältnismäßig geringen Bevölkerungszahl muss bei der Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen den Belangen der Wirtschaft i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB und dem Belang der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) ein hohes Gewicht einräumen. Demgegenüber steht die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, um in einem Gewerbegebiet Fremdwerbung zuzulassen. Durch Fremdwerbung werden keine Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen. Außerdem kann die Ansiedlung von produzierenden oder dienstleitenden im Gewerbegebiet dadurch nicht vereinfacht werden, im Gegenteil verringert die Fremdwerbung die zur Verfügung stehenden Flächen hierfür. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, nämlich die "Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" (§ 8 BauNVO) wird durch den Ausschluss von Fremdwerbung nicht gefährdet.

- Die Beschränkung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich ebenfalls vor dem Hintergrund einer sparsamen Inanspruchnahme von Flächen. Die direkt am Ortsrand vorhandenen, erschlossenen und eingegrünten Flächen sollen intensive gewerblich genutzt werden. Für die Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind andere Flächen im Gemeindegebiet geeignet.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,90 bis 1,00 weicht etwas nach oben ab, entspricht allerdings unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen dem im § 17 der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert für Gewerbegebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Flächen in der Übersicht:

Nr.	GE-Fl. in m²	Grünfl. in m²	Gesamtfläche	%-Anteil der Grünfl. an Gesamtfläche	GRZ	dann zulässige Grundfläche in m²	Effektive GRZ
1	4.512	1.198	5.710	21,0	1,0	4.512	0,79
2	4.389	474	4.863	9,7	0,9	3.950	0,81
3	4.433	492	4.925	10,0	0,9	3.990	0,81
4	9.900	1.588	11.488	13,8	0,9	8.910	0,78

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Im Bereich südlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgt ein Teil der Höhenbeschränkung als geneigte Ebene mit ca. 8% Steigung. Die Ebene ist durch zwei Geraden definiert.

7.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise durch die Länge von Hauptgebäuden, welche die entsprechenden Werte von a_1 (max. 55 m) sowie a_2 (max. 75 m) in jegliche Richtung nicht überschreiten darf. Die Verortung der beiden abweichenden Bauweisen im Baugebiet ist auf die Grundstücksgeometrie und die Lage im Gebiet abgestimmt.

7.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

7.2.6.7 Für die privaten Grundstücke wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

Auf der Grundlage der § 14 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen.

7.2.7 Infrastruktur

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

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

7.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der Marktoberdorfer Straße vorhanden

7.2.7.4 Aufgrund der mangelnden Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet (bestehende Böden) wird das Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die entsprechenden Drosselmengen je Grundstück sind in die Planzeichnung eingeschrieben.

7.2.7.5 Im südlichen Bereich der Grundstücke 2a und 3a ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

7.2.7.6 Im östlichen Bereich des Grundstückes 1a sind die Baubeschränkungen entlang der Kreisstraße OAL 3 festgesetzt.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt (vgl. Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 26.11.2024). Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung.

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

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als Einwirkort mitberücksichtigt. Zu-

dem werden die Emissionskontingente so vergeben, dass auch für eine zukünftige Erweiterung eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen sowie eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Um die Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren, muss das festgesetzte Geräuschkontingent jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Für den Tagzeitraum werden für die beiden geplanten Gewerbeflächen Emissionskontingente von 61 bzw. 62 dB(A) festgesetzt. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden für den Nachtzeitraum reduzierte Emissionskontingente von 49 dB(A) für die nördliche Fläche und 47 dB(A) für die südliche Fläche festgesetzt. Die Emissionskontingente tagsüber entsprechen den gewerbegebietstypischen Schallemissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Während der Nachtzeit ist eine Reduzierung der Geräuschemissionen erforderlich. Dies ist in der Regel bei Betrieben gegeben, welche keinen 3-Schicht-Betrieb bzw. keine geräuschintensiven Tätigkeiten auf den Außenflächen (z.B. Staplerverkehr, Ladetätigkeiten) während der Nachtzeit aufweisen. Zudem können durch eine schalltechnisch günstige Gebäudesituierung die Schallemissionen in Richtung der Einwirkorte abgeschirmt werden. Eine Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebes ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten somit grundsätzlich möglich.

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

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

7.2.8.2 Von dem südlich gelegenen Hubschrauberlandeplatz gehen Lärmemissionen (Fluglärm und Gewerbelärm) aus, welche auf das Plangebiet einwirken. Die Lärmimmissionen des Hubschrauberlandeplatzes wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz der SBM Maschinen GmbH (Wenker & Gesing, 26.02.2021) betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber im Südosten des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" durch die Schallemissionen bodennaher Probeläufe überschritten werden. Auch durch die getrennt davon zu betrachtenden Fluglärmimmissionen werden die zulässigen Werte in diesem Bereich überschritten.

Während der Nachtzeit findet keine Nutzung des Hubschrauberlandeplatzes statt.

Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung aufgenommen, um Einwirkorte im Sinne der TA Lärm im Überschreitungsbereich auszuschließen. Zudem sind Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen enthalten.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass es zu keinen Nutzungskonflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem genehmigten Hubschrauberlandeplatz kommt.

7.2.8.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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 der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Görisried ausgewiesen.

8.1.1.2 Das Plangebiet setzt sich aus dem aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlaubauer" im Norden sowie einem Erweiterungsbereich im Süden zusammen. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich aktuell um Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer leichten Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthingau. Der Geltungsbereich schließt im Süden und Osten das bestehende Gewerbegebiet an.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Görisried als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt den Bereich ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dar. Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe. Zudem wird durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" weitere Gewerbefläche für die oben genannten Betriebe/Firmen zur Verfügung gestellt werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von stellenweise 0,9 bzw. 1,0, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (831,15 m ü. NHN bzw. 831,95 m ü. NHN), Begrenzung der Länge von Hauptgebäuden (a_1 max. 55 m; a_2 max.

75 m), Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke, öffentliche und private Grünflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Ortsrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe von Werbeanlagen, blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

8.1.1.6 Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,48 ha, davon sind 1,72 ha dem aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlabuer" und 1,76 ha Erweiterungsbereich zuzuordnen. Der Flächenbedarf im Bereich der Aufhebung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht, daher wird er bei dem Bedarf an Grund und Boden als "neutral" bewertet. Dessen ungeachtet, werden zukünftig 2,32 ha Gewerbegebiet und 0,57 ha Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

8.1.1.8 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 12.420 m² erfolgt zum einen durch die Zuordnung von mehreren Flächen des gemeindlichen Ökokontos (7.988 m²) sowie der Zuordnung einer externen Fläche der Gemarkung Görisried (Fl.-Nr. 182).

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)" umschließt den Hauptort Görisried. Die vorliegende Planung liegt Außerhalb dieser Abgrenzung und ist durch die Planung nicht betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom Juli 1990):

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

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Grünflächen im Randbereich des Geltungsbereiches dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen inklusive einer

Pflanzung mit der Darstellung des Landschaftsplanes übereinstimmen, ist eine separate Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich.

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

Westlich des Plangebietes in etwa 35 m befindet sich der Gebietsteil 2 des FFH-Gebietes "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301) sowie in etwa 320 m der FFH-Gebietsteil 3 im Weihermoos (Nr. 8228-301). 860 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-301) wie auch das gleichnamige Vogelschutzgebiet (Nr. 8329-401). Durch die Entfernung aber auch durch die im Osten verlaufenden Kreisstraße sowie die bereits bestehende Bebauung ist mit keinen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die oben aufgeführten FFH-Gebiete zu rechnen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde diese Einschätzung seitens der Fachbehörden geteilt. Auf eine im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführende Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 kann verzichtet werden.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die östlich in etwa. 860 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Wertachtschlucht ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 00472.01) geschützt. Durch die große Entfernung wie auch der Lage der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand ist mit keinen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen.
- Im weiteren Umfeld der Planung befinden sich mehrere Biotope, das nächstgelegene ("Moorrest N Görisried", Nr. 8229-0216) befindet sich etwa 160 m nördlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des Biotops kann aufgrund der Entfernung sowie der festgesetzten Eingrünung ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Die Abfrage der Daten des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern Biotopverbund (Stand 14.11.2024) ergaben für den Geltungsbereich sowie dessen näheres Umfeld (Wirkraum) keine Treffer. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Biotopverbund oder ist Teil eines solchen.

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 (§ 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.

- Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht bereits durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" Baurecht. In diesem Bereich sind neben Flächen für Gewerbe und Erschließung auch Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage von Grünflächen festgesetzt.
- Eine Umsetzung des Baurechtes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" hat bisher nicht stattgefunden.
- Beim Plangebiet handelt es sich 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, welche nach Beilstein führt, an.
- Der Geltungsbereich weist eine L Form auf und umschließet dabei die am nördlichen Ortsrand von Görisried liegenden Gewerbegebiete. Weiter im Norden und Westen schließt die freie Landschaft an.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es kommen nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor, der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.
- Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

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.
- Laut Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & co. kg vom Mai 2024 setzt sich der Baugrund in der Tiefe fortschreitend aus einer ca. 0,10 m bis 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht (Mutterboden) und darunter flächendeckend anstehenden Decklehm mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 m bis 1,6 m zusammen. Auffüllungen wurden in zwei Bohrungen als bindige Kiese bzw. stark kiesige Schluffe erkundet. Eine umwelttechnische Belastung wurde nicht festgestellt. Darunter stehen in weiten Bereichen Moränenkiese gefolgt von der flächendeckend unterlagernden Grundmoräne an.
- Aus den schluffigen Lockergesteinen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung (LIIb1 62/58) handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit guter natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
    - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die Grünlandzahl von 58 entspricht nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3). Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

– Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
– Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

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
– Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Zur Überprüfung und Analyse der Fließpfade für wild zufließendes Niederschlagswasser wurde seitens der mooser ingenieure gmbh & co. kg hierzu im Juni 2025 ein Gutachten erstellt. Im Urgelände, also im unbeeinflussten Ausgangszustand, verlaufen die Fließpfade innerhalb und durch den Geltungsbereich. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine großflächige Senke mit einer Fläche von ca. 2.210 m², in der sich das wild zufließende Niederschlags-

wasser sammelt, bevor es nach Osten abfließt. Die Ergebnisse der Überprüfung und Analyse der Fließpfade für wild zufließendes Niederschlagswasser decken sich im Bereich des Bebauungsplans in weiten Teilen mit denen im Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt angegebenen Fließpfaden. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches zeigen die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Fließpfade deutliche Änderungen. Der Pfad mit starkem Abfluss fließt hier Richtung Osten. im Bereich der Zufahrt zum Bauhof bzw. nördlich davon im Bereich des Flurstücks 137/30. Anschließend ändert sich die Fließrichtung nach Südosten mit Lage des Hauptabflusses im Straßenbereich „In der Lache".

- Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ist im Plangebiet mit niedrigen Grundwasserflurabständen zu rechnen.
- Im Rahmen des Baugrundgutachten der mooser ingenieure gmbh & co. kg vom Mai 2024 wurden mittels zwei Bohrungen das Grundwasser erkundet. Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m unter GOF angetroffen. Die Flurabstandsangabe ist mit Unsicherheiten behaftet, da die Bohrlöcher unmittelbar nach der Bohrung wieder eingefallen sind und der Wasserstand nur durch die Bodenansprache abgeschätzt werden konnte.
- Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder angrenzend.

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

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 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 weder im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Urlbauer" noch in der Erweiterungsfläche Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächig über diese ab. Die bestehenden Fließpfade sind unter Schutzgut Wasser beschrieben.
- Aufgrund der schwachen 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 Jahresnieder-

schlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 815 m ü. NN und 818 m ü. NN liegt, fällt ein größerer Teil des Niederschlags auch als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7 C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der angrenzenden Bebauung nur relativ schwach ausbilden. Zudem liegt die Fläche in einer Senke ohne topographisch relevanten Abflussbahnen. 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 Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 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. Im Süden

schließt, der überplante Bereich an die bereits bestehende und weitere geplante gewerbliche Bebauung an.

- Im Westen schließt intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Die Topographie ist leicht bewegt, das Plangebiet liegt in einer leichten Senke.
- 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 verläuft, 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.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Der überplante Bereich besitzt abgesehenen 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 Wirkbereich der Planung.
- Görisried geht vermutlich auf eine Rodungssiedlung des hohen Mittelalters zurück. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 1375 (als Gerisriet). Der Geltungsbereich liegt allerdings weit nördlich vom ursprünglichen Dorfgebietes.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 Für den Aufhebungsbereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Urlbauer") gilt: Auch bei Nichtdurchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

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

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

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 (§ 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 bei Umsetzung der umfangreichen Ortrandeingrünung 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 durch Baumpflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes teils reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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. 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. Durch die Anhebung des Geländes (zur Umleitung der Fließpfade) kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Insbesondere im südlichen Plangebiet kommt es zu Aufschüttungen mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,9 für die Flächen 2a bis 4a und einer GRZ von 1 für die Fläche 1a können inklusiver der geplanten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen bis zu etwa 2,5 ha des gesamten Plangebietes versiegelt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" war bereits die Versiegelung von bis zu 0,95 ha möglich.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von insgesamt (inkl. Aufhebungsbereich) etwa 3 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. 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 (vgl. Abschnitt "Standortwahl" in der Begründung – Städtebaulicher Teil). Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Für den Ausgleich werden größtenteils Flächen des Ökokontos zugeordnet, dadurch müssen nur im geringen Umfang 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. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder

Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

– Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung sowie den geplanten Aufschüttungen (Gewerbegebiet und Erschließung) als "sehr hoch" zu bewerten.

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	– –
Anlage von Grünflächen	Erhalt offenen belebten Bodens	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ bis zu 1,0) sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 2,5 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist aufgrund der ungenügenden Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zunächst auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und dann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Retentionsbereiche sind aufgrund der aktuellen und umgesetzten Planung für die Niederschlagswasserentwässerung und der Höhenplanung nicht notwendig. Der erforderliche Rückhalt bei Starkniederschlägen für die öffentlichen Verkehrsflächen wird über die bestehenden Kanäle, die Rigole und den einstaubaren Straßenraum gewährleistet.
- Die Gemeinde hat eine Überlagerung der Planung mit den durch das Landesamt für Umwelt Bayern zur Verfügung stehenden Fließwegen erstellt. Anhand dieser Überlagerung wird deutlich, dass Fließwege westlich und südlich des Plangebietes aber auch innerhalb des Plangebietes verlaufen. Um mögliche Beeinträchtigungen von Ober- oder Unterlieger durch Veränderungen der Fließwege bewerten zu können wurde seitens der mooser ingenieure gmbh & co. kg im Juni 2025 ein hydraulisches Gutachten erstellt. Durch die geplante Bebauung und Erschließung verändern sich die Fließpfade im Bereich des geplanten Geltungsbereiches signifikant. Durch künstliche Erhöhung des Geländes kann der Oberflächenabfluss so umlenkt werden, dass die Baufenster bei Wahl einer ausreichenden Höhenlage des zu bebauenden Geländes nicht mehr direkt von Fließpfaden durchquert wird. Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindliche Senke vergrößert sich dadurch und liegt zukünftig weiter östlich außerhalb des

Geltungsbereiches. (detaillierte Informationen sowie Karten sind dem Gutachten zu entnehmen). Zwischen dem Eigentümer von Flurstück 137 und der Gemeinde Görisried wird eine Kompensationsvereinbarung für aufgetretene Schäden erforderlich. Zudem ist für die Umleitung der Fließpfade eine Ausnahmen nach § 37 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzt anzustreben.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher 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	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 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. Sollte in den Gewerbebetrieben neben haushaltsüblichem Abwasser auch industrielles Abwasser anfallen, sind gesonderte Prüfungen erforderlich.

– 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. Dieser Effekt wird mit Pflanzung der durchgängigen Eingrünung im Norden und Westen sowie die Pflanzungen von Laubbäumen im Gebiet verkleinert. Da nach Westen die freie Landschaft angrenzt, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Kaltluftproduktion für das Gemeindegebiet oder einen negativen Einfluss auf das angrenzende Gewerbegebiet zu rechnen. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung im Plangebiet. Durch die großflächigen Gebäude wird der Luftaustausch mit den umliegenden Freiflächen eingeschränkt.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion, weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der dörfliche Charakter des Gebietes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter eingeschränkt wird und die Bebauung sich über den bisherigen Ortsrand in die freie Landschaft fortsetzt. Dadurch werden die zusammenhängenden Grünflächen nördlich des Ortsgebietes weiter zerschnitten. Wertvolle Landschaftsstrukturen sind jedoch nicht betroffen, die umliegenden wertvollen Landschaftsbestandteile (Schutzgebiete und Biotope) bleiben erhalten und sind weiterhin uneingeschränkt erlebbar.
- 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 (Pflanzung) 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, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. 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.
- Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine gewisse Anbindung des Gewerbegebietes an die Landschaft zu erreichen
- Die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse ergeben eine homogene Art der Bebauung. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schließt Fehlentwicklungen aus und schafft ei-

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

– Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlegung Ortsrand	-
Entfernung des Grünlandes	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, umfangreiche Ortsrandeingrünung	Bewahrung bzw. Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

– Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich. Durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Görisried aus.

– Die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.

– Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden (siehe Schalltechnische

Untersuchung; Bericht-Nr. 23-437/3/a der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.11.2024).

- Durch den genehmigten Hubschrauberlandeplatz kommt es zu Lärmeinwirkungen im Südosten des Plangebietes. Die Lärmimmissionen des Hubschrauberlandeplatzes wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz der SBM Maschinen GmbH (Wenker & Gesing, 26.02.2021) betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Südosten des Plangebietes überschritten werden. Durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (Ausschluss von öffenbaren Fenstern, Schalldämmung der Außenbauteile) für diesen Bereich, können schädliche Umwelteinwirkungen durch die Lärmimmissionen des Hubschrauberlandeplatzes ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Plangebietes kann es von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zeitweise zu Geruchs- oder Lärmimmissionen kommen. Die Immissionen sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die überweidende Ausgleichsdeckung über das Ökokonto sind landwirtschaftliche Ertragsflächen nur geringfügig betroffen. Einschränkungen der örtlichen Landwirtschaft sind daher nicht gegeben und es wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

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

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

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 (z. B. 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 südlich liegenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z. B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in südlich liegende Wohngebiete, Gewerbegebiete sowie 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 unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling)

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

– Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Sollten sich wiedererwartend in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

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.

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):

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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.

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

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.

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

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 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" im Norden des Geltungsbereiches wird bestehendes Baurecht aufgehoben. Das Baurecht wurde nicht wahrgenommen. In der Bilanzierung wird, um die Nachvollziehbarkeit von Bestand und Planung zu vereinfachen, für diesen Bereich der Ausgangszustand (Grünland) angenommen. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlbauer" errechnete Ausgleichsbedarf ist hinfällig. Für den gesamten Geltungsbereich (inkl. Aufhebungsbereich) wird eine gesamtheitliche Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erstellt. Die bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" vorgesehen Ausgleichmaßnahem aus dem gemeindlichen Ökokonto werden übernommen und um weitere Maßnahmen ergänzt.

8.2.4.2 Für die vorliegende Planung wird der Ausgleichsbedarf über das Gemeindliche Ökokonto abgedeckt. Um Eingriff und Ausgleich miteinander verrechnen zu können, wird der "alte Leitfaden" herangezogen. Dadurch können die Ökokontomaßnahmen, welche in m² angeben sind, mit der erforderliche Ausgleichsfläche (m^2) verrechnet werden. Auf eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der aktuelleren Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) wird verzichtet, da dieser mit Wertpunkten rechnet.

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

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

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert

8.2.4.5 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.

8.2.4.6 Schutzgut Wasser

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

8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

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

8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit umfangreichen Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (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 Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, 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)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Aufgrund der o. g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen v.a. durch die 10 m Tiefe und insgesamt fast 400 Laufmeter lange festgesetzte Ortsrandeingrünung, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 34.875,70 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 12.420 m².In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland / GE (Planung)	A I	0,5	23.233	11.617
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün (Bestand)	-	0	4.144	0
Grünland / Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün (Planung)	A I	0,5	1.558	779
Grünland / Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation	A I	0,5	48	24
Grünland / Grünflächen	-	0	5.893	0
Summe			**34.876**	**12.420**

8.2.4.13 Für den erforderlichen Ausgleich von insgesamt 12.420 m²werden dem Bebauungsplan mehrere Flächen in einem Wert von Insgesamt 7.988 m² aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Diese Maßnahmen werden alle vollumfänglich zugeordnet, es verbleibt kein Restguthaben auf dem Ökokonto für die u. g. ÖFK ID 9487; 94872¸ 1011005 und 157742.

Dem verbleibenden Ausgleichsbedarf von 4.432 m² wird die planexterne Ausgleichsmaßnahme "Waldumbau" zugeordnet.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Der enge Umgriff von 4.200 m² für die planexterne Ausgleichsmaßnahme "Waldumbau" bewirkt eine Differenz von nunmehr 232 m². Bezogen auf den gesamten Ausgleichsbedarf von 12.420 m², wie auch in Bezug auf das gewählte (überschlägige) Berechnungsmodell, gilt das Defizit als geringfügig bzw. vernachlässigbar, der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf kann als ausgeglichen bewertet werden.

ÖFK ID	Fl.-Nr.	Guthaben gesamt (excl. Zinsen)	Guthaben Rest (inkl. Zinsen)	Vorliegenden BP zugeordnet
94871	1515	6.600	3.073	3.073
94872	1516	6.600	3.967	3.967
1011005	445/7	1.500	611	611
157742	1441	4.755	337	337
Summe		19.455	7.988	7.988

8.2.4.14 Ausgleichsflächen ÖFK ID 94871 und 94872

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden u. a. die Flächen der Fl.-Nrn. 1515 und 1516 der Gemarkung Görisried des gemeindlichen Ökokontos der vorliegenden Planung 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.

Von der insgesamt 19.038 m² großen Fläche der beiden Flurstücke wurden etwa 70 %, insgesamt 13.200 m², nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2006 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 m²und von der Fl.-Nr. 1516 vollständig 6.600 m² zugeordnet. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" wurden im Jahr 2016 von der Fläche auf der Fl.-Nr. 1516 ein Teil von 804 m² zugeordnet. Des Weiteren wurden von der Fläche 1515 für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" im Jahr 2024 ein Teil von 2.070 m² sowie ein Anteil von 1.739 m² aus den erzielten Zinsen zugewiesen.

Demnach verbleiben derzeit auf dem Ökokonto von der Fläche auf der Fl.-Nr. 1515 noch 2.364 m² (plus die bisher nicht abgebuchten Zinsen von 709) und von der Fl.-Nr. 1516 noch 3.726 m² (plus die bisher nicht abgebuchten Zinsen von 241 m²). Für die Flächen wurde die ökologische Verzinsung, Verzinsung seit 2006 um 3 % pro Kalenderjahr auf maximal 10 Jahre, berechnet. Auf der Fl.-Nr. 1515 beträgt der gesamte Zins 709 m² und auf der Fl.-Nr. 1516 1.980 m². Der maximale Zinssatz ist mit 2.689,20 erreicht.

Der vorliegenden Planung wird der Rest des Ökokontos der Fl.-Nr. 1515 vollständig zugeordnet (3.073 m² und Zins in Höhe von 709 m²) ebenso von der Fl.-Nr. 1516 die noch verbleibenden 3.967 m² zzgl. dem Zins in Höhe von 241 m². Die Maßnahmen sind somit vollständig abgebucht, es verbleibt kein Restgutgaben für die Ökokontomaßnahmen ÖFK ID 94871 und 94872.

Tabellarische Darstellung der Buchungen für die o. g. Ökokontomaßnahmen:

Teilgebiete	Fl.-Nr.	Anerkannte Ausgleichsfläche (m²)	Zinsen
Gesamt für ÖFK ID 94871 und 94872		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	-

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	1516	2.070	1.739
5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer"	1515 1516	3.073 3.967	709 241
Verbleib auf dem Ökokonto	-	-	-

8.2.4.15 Ausgleichsflächen ÖFK ID 1011005

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden u.a. die Flächen der Fl.-Nr. 445/7 der Gemarkung Görisried des gemeindlichen Ökokontos der vorliegenden Planung zugeordnet. Bei der Fl.-Nr. 445/7 handelt es sich um eine, neben dem Sportplatz am 18.11.2020, neu angelegte Streuobstwiese. Zum 11.11.2021 wurde diese durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt und in das Ökokonto gemäß § 15 Abs. 3 BayKompV mit 1.500 m² aufgenommen. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

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

Auf dem Teilstück der Fl.-Nr. 445/7 wurde eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung des Grünlandes angelegt.

Von der insgesamt 1.500 m² großen Fläche, wurden im Jahr 2024 für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" 1.087 m² verwendet. Davon sind aus der Verzinsung von 2021 bis 2024 (4 Jahre bei 3 % pro Kalenderjahr auf maximal 10 Jahre), 180 m² miteigerechtet.

Damit verblieben auf der Fl.-Nr. 445/7 noch 593 m² plus die ökologische Verzinsung (Verzinsung seit 2024 um 3 % pro Jahr, gedeckt bei 10 Jahren). Bei einer Verzinsung von 2024 bis 2025 ergeben sich Zinsen in Höhe von 18 m² und somit ein Wert von 611 m².

Der vorliegenden Planung wird der Rest des Ökokontos der Fl.-Nr. 445/7 vollständig (inkl. Zinsen) zugeordnet. Die Maßnahmen sind somit vollständig abgebucht, es verbleibt kein Restgutgaben für die Ökokontomaßnahmen ÖFK ID 1011005.

Tabellarische Darstellung der Buchungen für die o. g. Ökokontomaßnahmen:

Teilgebiete	Fl.-Nr.	Anerkannte Ausgleichsfläche (m²)	Zinsen
Gesamt für ÖFK ID 1011005		1.500	
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	445/7	907	180
5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer"	445/7	593	18
Verbleib auf dem Ökokonto	-	-	-

8.2.4.16 Ausgleichsflächen ÖFK ID 157742

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden u.a. die Flächen der Fl.-Nr. 1441 der Gemarkung Görisried des gemeindlichen Ökokontos der vorliegenden Planung zugeordnet. Die Fläche liegt im Bereich Kempter Wald nördlich Vögeler Hof auf Teilflächen des Flurstücks Nummer 1441.

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

Als Maßnahme auf der 5.150 m² umfassenden Teilfläche ist die Entnahme von überständigen Altfichten zur Förderung des Moorspirkenanteils umgesetztz. Die Entnahme sollte dabei einzelstammweise erfolgen unter Rücksichtnahme auf die verbleibende Moorspirkenbestockung. Ein Teil der Fichtenbestockung soll zur Erhaltung des Waldcharakters belassen werden. Die 5.150 m² große Fläche kann gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung wegen des geringeren Aufwertungspotentials nicht voll, sondern nur teilweise (ca. 0,5) angerechnet werden. Daher wird ergänzend dazu die südöstlich an die unter Vertragsnaturschutz stehende Streuwiese angrenzende Restfläche des Flurstücks 1441 als weitere Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich mit 2.180 m² soll insbesondere durch Düngerverzicht extensiviert und damit als Pufferbereich für die Streuwiese dienen, um deren derzeitigen guten Pflegezustand damit langfristig mit zu sichern. Der Wert der Ökokontomaßnahme beträgt gesamt 4.755 m².

Von der insgesamt 4.755 m² großen im Jahr 2007 angelegten Ausgleichsfläche wurden im selben Jahr für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" 4.496 m² verwendet. Damit verblieben auf der Fl.-Nr. 1441 noch 259 m² plus die ökologische Verzinsung für die gesamte Fläche (Verzinsung seit 2007 um 3 % pro Jahr, gedeckt bei 10 Jahren). Bei einer Verzinsung von 2007 bis 2017 (maximal 10 Jahre) ergeben sich Zinsen in Höhe von 78 m² und somit ein Wert von insgesamt 337 m².

Der vorliegenden Planung wird der Rest des Ökokontos der Fl.-Nr. 1441 vollständig (inkl. Zinsen) zugeordnet. Die Maßnahmen sind somit vollständig abgebucht, es verbleibt kein Restgutgaben für die Ökokontomaßnahmen ÖFK ID 157742.

Tabellarische Darstellung der Buchungen für die o. g. Ökokontomaßnahmen:

Teilgebiete	Fl.-Nr.	Anerkannte Ausgleichsfläche (m²)	Zinsen
Gesamt für ÖFK ID 157742		4.755	
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße"	1441	4.496	-
5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer"	1441	259	78
Verbleib auf dem Ökokonto	-	-	-

8.2.4.17 Nach Zuordnung der oben aufgeführten Ökokontomaßnahmen verbleibt ein Defizit von 4.432 m². Dieser wird mit der externen Ausgleichsflächen auf der südlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 182 ausgeglichen.

8.2.4.18 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 182

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden u.a. die südlichen Flächen der Fl.-Nr. 182 der Gemarkung Görisried als externe Ausgleichsmaßnahme der vorliegenden Planung zugeordnet. Bei der Fl.-Nr. 182 handelt es sich bis auf eine kleine Grünfläche im Südosten um Wald. Der auf der Fläche stehende Schuppen ist baufällig und wird aktuell nicht genutzt. Der mittlere Teil der Fläche wurde nach Windwurf durch die Gemeinde nach Vorgaben des Forstwirtschaftsplanes als Laubmischwald angepflanzt. Die Pflanzung liegt etwa 8 Jahre zurück und umfasst etwa 12.800 m². Der reine Fichtenbestand im Süden der Fläche war, vermutlich durch die unterschiedlichen Bodenverhältnisse auf dem Flurstück, von dem Windwurf nicht betroffen. Erfolgt auch hier ein Waldumbau im Sinne des Forstwirtschaftsplanes (vgl. Forstbetriebskarte in der Fassung vom 1.1.2023) sowie die Anlage eines Waldsaumes mittels konkreter Maßnahmen (Rodung, Anpflanzung) wird dies als externen Ausgleichsmaßnahme für die vorliegende Planung mit dem Faktor 1 seitens der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Das Flurstück 182 umfasst insgesamt 17.030 m², die im Süden befindliche Fichtenmonokultur umfasst eine von etwa 4.200 m², daraus folgt ein Wert der Ausgleichsfläche, bei Faktor 1, von 4.200 m². Eine Förderung der Kosten für den Waldumbau ist bei Verwendung als Ausgleichsfläche ausgeschlossen.

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

Waldumbau in Laubmischwald mit Waldsaum

Auf der Gesamtfläche von 17.030 m² der Flurnummer 182 wurden bereits auf etwa 12.800 m² durch Neupflanzung ein Waldumbau (Laubmischwald) im Sinne des Forstwirtschaftsplanes durch die Gemeinde vollzogen. Der im Süden liegende Fichtenwald soll ebenfalls im Sinne des Forstwirtschaftsplanes zu einem Edelholz Laubwald mit unter anderem Schwarzerle und einem Fichtenanteil von 15 % umgewandelt werden. Der Waldumbau der etwa 60 bis 70 Jahre alten Fichten Monokultur wird durch Rodung und Anpflanzung von Laubbäumen nach den Vorgaben des Forstwirtschaftsplanes sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren; Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt. Die Auswahl der Baumarten, Pflanzqualitäten sowie die Durchmischung ist mit dem zuständigen Fachbereich der jeweilig zuständigen Behörde des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren wie auch der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Baumartenwahl im Bezug auf den Klimawandel, dem sogenannten Anbaurisiko, ist zu beachten. Die im Norden der Ausgleichsfläche aufwachsenden Fichten (Naturverjüngung) entsprechen in etwa dem 15 % Anteil der zulässigen Fichten in der Fläche. Die durch die neuen Lichtverhältnisse (Rodung) aufkommende Brombeere ist durch zweimaliges Freischneiden im Frühjahr und Herbst einzudämmen. Zudem ist die gesamte Fläche zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen

Die externe Ausgleichsfläche schließt im Norden an Wald an. Die übrigen Ränder sind in einer Breite von 10 m mit einem strukturreichen, ökologisch hochwertigen Waldsaum anzusehen bzw. anzupflanzen. Bei den Sträuchern sind vorwiegend blüten-, dornen- und beerenreiche Sträucher zu pflanzen. Ebenfalls ist eine Saumvegetation (Blühstreifen) anzulegen. Die vorgelagerte Saumvegetation setzt sich aus Gräsern, Kräutern und Hochstauden zusammen. Um zu verhindern, dass die Saumvegetation über die Jahre verbuscht, ist alle 2 bis 5 Jahre im Spätsommer eine Mahd durchzuführen.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Gewerbetreibenden dringliche sowie konkret Anfragen. Die Anfragen wurden durch Betriebe gestellt, die ihre bisherigen Standorte verlassen müssen. Der Standort zeichnet sich nach Berücksichtigung aller Belange durch eine gute Eignung für eine gewerbliche Nutzung ist (vgl. Abschnitt "Standortwahl"). In der Gemeinde gibt es zudem nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige

Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

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

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:

- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung 2012)
- 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: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 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 Görisried als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird Gewerbegebiet (GE) am nördlichen Ortsrand von Görisried ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 3,48 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet setzt sich aus dem aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Urlaubauer" im Norden sowie einem Erweiterungsbereich im Süden zusammen. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich aktuell um Grünland am nördlichen Siedlungsrand von Görisried. Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich einer leichten Senke westlich der Kreisstraße OAL 3 – Richtung Oberthingau. Der Geltungsbereich schließt im Süden und Osten das bestehende Gewerbegebiet an.

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt durch die großflächige Versiegelung beim Schutzgut Boden sowie durch die hohe Bebauung auf einer den Ortsrand deutlich nach Norden verlagernden Fläche beim Schutzgut Landschaftsbild. Durch eine möglichst dichte Bebauung wird versucht, dass der Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten wird. Die umfangreiche Eingrünung und Festsetzungen und Vorschriften zur Beleuchtung und Gestaltung stellen sicher, 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 (Fassung 2012).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 12.420 m² wird durch Zuordnung von Maßnahmen des gemeindlichen Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516, 44/7 und 1441 der Gemarkung Görisried teilweise kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden auf den Flächen durchgeführt: Auf dem der Planung zugeordneten Teilstück auf den Fl.-Nrn. 1515 und 1516 wird die Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Entwicklung zu einem Laubmischwald mit artenreichem Waldmantel als Ökokontomaßnahme erreicht. Auf Fl.-Nr. 445/7 wird dies durch die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver

Nutzung des Grünlandes erreicht. Auf der Fl.-Nr. 1441 wird die Nutzung extensiviert sowie der Erhalt der Moorwälder durch Entnahme von überständigen Altfichten zur Förderung des Moorspirkenanteils.

Nach Zuordnung der obigen Ökokontomaßnahmen verbleiben 4.432 m² die auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich findet auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 182 in Form einer Waldumwandlung mit Waldsaum statt.

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, Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Görisried)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Görisried
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Juli bis September 2024 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu nach Sachgebieten, staatliches Bauamt (Verweis auf § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel und Bedarfsnachweis, obligatorischen Ortsrandeingrünung) Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten und Schutzgut Boden) Untere Naturschutzbehörde (zur

Ortsrandeingrünung, zu Schutzgebieten und Biotope, Hinweise zum Umweltbericht) Untere Immissionsschutzbehörde (Fortführung des schalltechnischen Gliederung des Gebietes, Verweis auf Fluglärm, Vorsorglicher Hinweis auf Immissionsschutzrechtliche Vorgaben für Hubschrauberproduktionsstätten u.ä.) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren (Begrüßung der Erhöhung der GRZ) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum vorsorgenden Bodenschutz, Hinweis) sowie dem Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bereich Bodendenkmalpflege (allgemeiner Hinweis auf Umgang mit Bodendenkmälern)

- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-planes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.11.2024 (zu den Gewerbelärmimmissionen im gesamten Gewerbegebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes).
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von Mai bis Juni 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu nach Sachgebieten, Bauleitplanung (zur Breite und Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung, zu ggf. vorliegenden Betroffenheit des Bebauungsplanes durch den Hubschrauberlandeplatz), Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten und zum Schutzgut Boden), Untere Naturschutzbehörde (zur Anpassung der Eingriffsausgleichsberechnung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren (Verweis auf das Forstvermehrungsgutgesetz, Hinweis zur Pflege sowie zur Wahl der Baumarten innerhalb der Ökokontomaßnahmen und Verweis auf Art. 48 AGBG zur Einhaltung von Grenzabständen zwischen Neupflanzungen und landwirtschaftlichen Nutzflächen"), des Kreisheimatpflegers Ostallgäu, Bereich Bodendenkmalpflege (zu einem allgemeinen Hinweis hinsichtlich des Umgangs mit Bodendenkmälern) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum Grundwasserschutz, zur Wasserversorgung und zum Gewässerschutz inkl. vorhandener Fließwege des wildabfließenden Wassers)
- Baugrundgutachten der mooser ingenieure gmbh & co. kg vom Mai 2024 (zu den Themen Beschreibung der Baugrundsituation, Bodenklassifikation und Homogenbereiche, Bodenkundliche Beschreibung des Baugrundes, Versickerfähigkeit des Baugrundes und Hinweise zur Bauausführung)
- Schalltechnischen Untersuchung zum luftrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Hubschrauber-Bodenlandeplatz der SBM Maschinen GmbH (Wenker & Gesing, 26.02.2021 (zu den Lärmimmissionen des Hubschrauberlandeplatzes)
- Gutachten "Überprüfung der Fließpfade" der mooser ingenieure gmbh & co. kg in der Fassung vom 27.06.2025 (mit Angaben zum Abflussverhalten des Niederschlagswasser bei Starkregen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und der Vorstellung moderner Baukörper.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

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

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.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,48 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	2,32	66,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün (größtenteils Bestand)	0,57	16,7 %
Private Grünflächen	0,56	16,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,03	0,01 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindlichen Schmutzwasserkanal

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Trinkwasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2025 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.06.2025) 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.

In der Sitzung des Gemeinderates wurde beschlossen, die Ergebnisse des Gutachtens zum Thema wildabfließendes Wasser im Nachgang der Sitzung noch einzuarbeiten und eine aktualisierte Entwurfsfassung zu erstellen. Auf den nachfolgenden Abschnitt wird daher verwiesen.

Die Änderungen, die in der Fassung vom 10.06.2025 neu waren, umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2025 enthalten):

- Ergänzung der "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzfestsetzung)"
- Streichung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (Fluchtwegen, Fluchttreppen) in der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung ("Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung")
- Streichung der Fluchttreppen und Wege innerhalb der Pflanzung ("Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung")
- Anpassung der öffentlichen Grünfläche zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Retention) hin zur Öffentliche Grünfläche als Puffer
- Streichung der Festsetzung von Retentionsflächen in den An- und Abflugflächen des Hubschraubersonderlandeplatzes
- Streichung der Festsetzung zur "Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich"

- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Fassadengestaltung
- Anpassung der Brechung der Ökokontomaßnahmen (Ziffer 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)")
- Ergänzung der Hinweise unter "Grundwasserschutz" um hydrogeologische Gutachten, die Verantwortung des Bauherrenschaft für etwaige Untersuchungen sowie um die Einschätzung zur Unterkellerung
- Ergänzung des Hinweises zum Überflutungsschutz
- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises auf Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBG ("Ergänzende Hinweise")
- Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 24.06.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.06.2025 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2025 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.06.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

In der Gemeinderatssitzung wurde darüber hinaus beschlossen eine hydraulische Untersuchung zum Thema wildabfließendes Wasser durchzuführen. Die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung sind in die Entwurfsfassung vom 10.06.2025 einzuarbeiten. Die ergänzte Entwurfsfassung erhält das Datum vom 24.06.2025. Ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2025 enthalten.

Die Änderungen, die in der Fassung vom 24.06.2025 neu waren, umfassen folgende Punkte:

- Aufnahme eines Hinweises mit Darstellung der Fließpfade und Einstaubereiche bei Starkregenereignissen
- Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht

Blick von Südost nach Nordwest über die Fläche.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.06.2024. Der Beschluss wurde am 12.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 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 07.10.2024 bis 25.10.2024 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 08.04.2025 bis 12.05.2025 (Billigungsbeschluss vom 17.12.2024; Entwurfsfassung vom 27.03.2025; Bekanntmachung am 01.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 24.06.2025 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2025; Bekanntmachung am 30.07.2025) der Öffentlichkeit per Veröffentlichung im Internet Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.07.2024 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 31.03.2025 (Entwurfsfassung vom 27.03.2025; Billigungsbeschluss vom 17.12.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 24.06.2025 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2025; Anschreiben vom 04.08.2025) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2025 über die Entwurfsfassung vom 24.06.2025.

Görisried, den ....

(1. Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" in der Fassung vom 24.06.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.10.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Görisried, den ....

(1. Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Görisried, den ....

(1. Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

Plan aufgestellt am:	27.03.2025
Plan geändert am:	10.06.2025
Plan geändert am:	24.06.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Daniela Wolf

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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