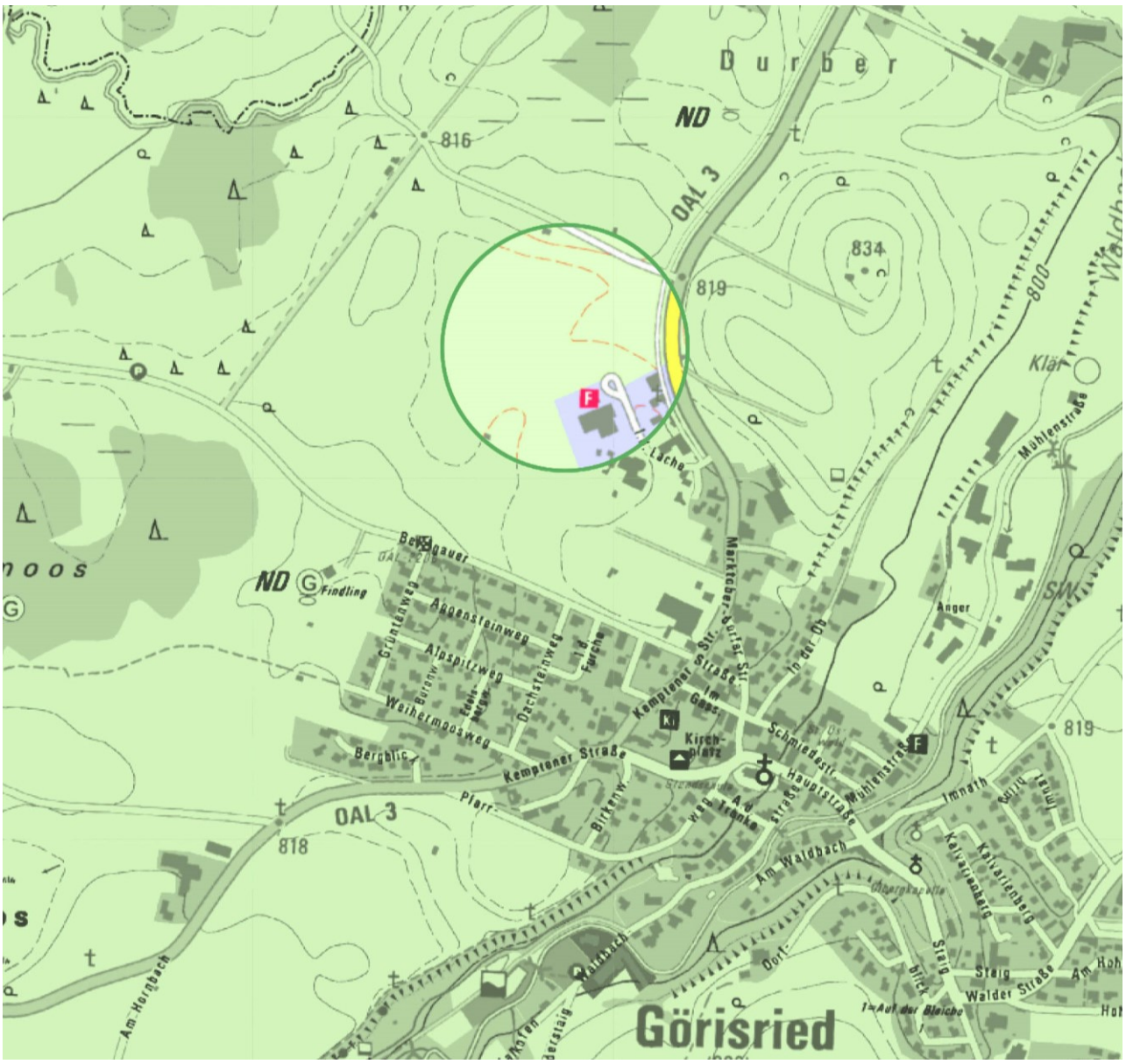
SIEBER CONSULT

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"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 24.06.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1.1 Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 27.03.2025 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Stellungnahme vom 16.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurf der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" vom 27.03.2025, angefertigt vom Planungsbüro Sieber Consult.

Mit der darin beschriebenen Berechnung des Kompensationsbedarfs sind wir einverstanden. Des Weiteren sind wir grundsätzlich einverstanden mit den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ökokontoflächen. Allerdings haben wir festgestellt, dass die Berechnung der Verzinsung zum Teil nicht den Vorgaben des hier einschlägigen alten Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMLU 2003) entspricht. Die Verzinsung für Ökokontoflächen kann maximal 10 Jahre lang bei 3 % liegen, insgesamt also maximal 30 %. Außerdem ist die Einbeziehung der Zinsen von Flächen, die bereits anderen Bebauungsplänen zugewiesen wurden, nicht möglich.

Wir bitten die Gemeinde Görisried bzw. das von ihr beauftragte Planungsbüro Sieber Consult, die beanstandeten Angaben in Rücksprache mit uns zu überarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie den Ausgleichs- und Ökokontoflächen wird begrüßt.

Die Berechnung der Verzinsung wird an die Vorgaben von maximal 10 Jahre bei 3 % also insgesamt maximal 30 % angepasst. Zudem wird die Berechnung dahingehend angepasst, dass alle Ökokontomaßnahmenanteile bis zu ihrer tatsächlichen Ausbuchung und nicht darüber hinaus verzinst werden. Dieses Vorgehen wurde beim Termin am 21.05.2025 mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmt.

Durch die Anpassung der Berechnung ergibt sich eine Differenz von nunmehr 232 m². Bezogen auf den gesamten Ausgleichsbedarf von 12.420 m² wie auch in Bezug auf das gewählte (überschlägige) Berechnungsmodell "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMLU 2003), ist das Defizit als geringfügig / vernachlässigbar einzustufen. Die Gemeinde sieht daher kein Bedarf eines weiteren Ausgleichs, der baurechtliche Ausgleichsbedarf gilt als abgedeckt.

Stellungnahme vom 04.04./11.04.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Es wird begrüßt, dass der geplante Ausgleich, der überwiegend durch Zuordnung vom gemeindlichen Ökokonto erfolgt, aus landwirtschaftlicher Sicht relativ flächensparend erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Bei der 10 m breiten Randeingrünung des Plangebiets ist bei der Bepflanzung auf die Einhaltung der Grenzabstände zu den umliegenden landw. Flächen gemäß Art. 48 AGBG zu achten. Im Satzungstext bitten wir deshalb die einzuhaltenden Mindestgrenzabstände zu benennen.

Keine weiteren Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf Art. 48 AGBG zu dem Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken u.a. mit Bepflanzungen wird unter 5.22 ergänzt. Die einzuhaltenden Mindestgrenzabstände werden auf Baugenehmigungsebene festgelegt.

Stellungnahme vom 14.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Ausgleichsflächen

Das laut den Planunterlagen vom Planungsbüro Sieber Consult, Fassung vom 24.06.2025, anfallende Defizit an Ausgleichsfläche von 232 m² wird ausdrücklich nur ausnahmsweise als "geringfügig bzw. vernachlässigbar" (S. 76) anerkannt. Wir fordern die Gemeinde jedoch auf, aufgrund des Defizits, die Eingrünung des Plangebiets möglichst frühzeitig durchzuführen (siehe hierzu auch Punkt 2.4).

Rechtsgrundlagen:

- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)
- Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ausdrücklich nur ausnahmsweise Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zum Defizit von 232 m² Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird im eigenen Interesse (Ortsbild) bei den Kaufverträgen darauf achten, dass die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen zeitnah sowie fachgerecht erfolgen.

Stellungnahme vom 28.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Es bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit der Information, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

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.

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.

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).

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)

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann 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.

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

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

Stellungnahme vom 07.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" 5. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und

bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Vorgaben und Hinweise berücksichtigt.

Stellungnahme vom 19.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" 5. Änderung - Aufhebung vBP "Urlbauer" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit dem Hinweis, dass keine altlastverdächtigen Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit dem Hinweis auf die abfall- und bodenrechtlichen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich einer möglichst geringen Versiegelung des Bodens wurde ein differenziertes Konzept zur Festsetzung der Grundflächenzahlen erarbeitet (vgl. Punkt 7.2.6.3; Städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes). Darüber hinaus wurde die Festsetzung 2.26 aufgenommen, wonach Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich als wasserdurchlässige Beläge zulässig sind (Ausnahme für notwendige Produktionsabläufe, Befahren mit LKW oder

Verarbeitung von bestimmten Substanzen sind aufgrund der gewerblichen Nutzung aufgenommen).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen nach der geologischen Karte des UmweltAtlas würmzeitliche Geschiebemergel (Till, matrixgestützt) an (Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung), die generell von mäßiger bis geringer Durchlässigkeit sind und denen daher keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- 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 Experten gestützt erfolgen.

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

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

Prognose bei Durchführung:

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. 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.

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

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

Stellungnahme vom 08.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Nach Durchsicht der Unterlagen kann festgestellt werden, dass sich keine wasserrechtlich relevanten Änderungen ergeben werden.

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen auf das Grundwasser eingewirkt wird (z. B. durch Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Um negative Einflüsse auf das Grundwasser im Plangebiet ausschließen zu können, ist vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Grundwasser wurde im Plangebiet nur in den Bohrungen RKS 8 und RKS3 in Tiefen von 2,5 m und 3,5 m erkundet. Im übrigen Plangebiet wurde bis in Tiefen von 5,0 m kein Grundwasser angetroffen. Die Bemessungsgrundwasserstände im westlichen Plangebiet werden im Baugrundgutachten wie folgt angegeben:

"Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der Bohrungen RKS3 und RKS8:

- Höchstmöglicher Grundwasserstand innerhalb Nutzungsdauer (HGW): 814,41 m ü. NHN (höchster gemessener Wasserstand +1,0 m)

- Bemessungswasserstand BemGW: 814,51 m ü. NHN (HGW + 0,1 m)

- Mittlerer höchster Grundwasserstand MHGW: 813,61 m ü. NHN (höchster gemessener Wasserstand + 0,2 m)

- Grundwasserstand für den Bauzustand BauGW: 813,41 m ü. NHN (höchster gemessener Wasserstand)

Diese Festlegungen sind aufgrund der geringen Datenlage mit Unsicherheiten behaftet! Für die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets ist auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht mit einem geschlossenen Grundwasserkörper zu rechnen. Hier kann lediglich Schichtenwasser, das lokal begrenzt ist, auftreten."

Bei Unterkellerung der Gebäude im westlichen Plangebiet sollte ein entsprechendes Gutachten zur Beeinflussung der Grundwassersituation erstellt werden. Hierzu wird der Hinweis "Grundwasserschutz" unter Ziffer 5.16 im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Bedürfnis für den Hinweis sich letztlich nur auf den westlichen Planbereich beschränkt. Im übrigen Plangebiet wird dies nicht für notwendig erachtet.

Stellungnahme:

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 wir von einer Unterkellerung von Gebäuden grundsätzlich abraten.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:

- das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser (Bauwasserhaltung) oder

- das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis "Grundwasserschutz" ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Dieser wird um die genannten Beispiele ergänzt.

Stellungnahme:

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Görisried wird über eine einzige Gewinnungsanlage sichergestellt und ist somit als "eingeschränkt" zu bewerten (siehe Wasserversorgungsbilanz der Regierung von Schwaben).

Die langfristige Versorgungssicherheit ist wegen des Fehlens einer zweiten Wassergewinnungsanlage bzw. eines zusätzlichen Anschlusses an eine leistungsfähige (Nachbar)Versorgungsanlage nicht gegeben. Es wird dringend empfohlen, die Möglichkeiten einer Ersatzversorgung im Hinblick auf eine geordnete Trinkwasserversorgung durch ein geeignetes Fachbüro untersuchen zu lassen. Darüber hinaus entspricht das mit Verordnung vom 16.09.2004 festgesetzte Wasserschutzgebiet für die öff. Trinkwasserversorgung von Görisried nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist zwingend zu überprüfen. Wir weisen darauf hin, dass für alle der öffentlichen Wasserversorgung dienenden Wasserfassungen von Gewinnungsanlagen (hier WGA "Mühlhalde") regelmäßig Maßnahmen zum vorsorgenden Trinkwasserschutz zu treffen sind, insbesondere regelmäßig nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Art. 31 Abs. 2 Wasserschutzgebiete festzusetzen und die erforderlichen Schutzanordnungen zu erlassen sind (vgl. dazu VVWas 3.1.3.1).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Gewässerschutz

Die Gemeinde Görisried plant mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" die Erschließung von neuen Gewerbeflächen.

Anfallendes Schmutzwasser soll über das kommunale Kanalnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Sollte in den Gewerbebetrieben

neben haushaltsüblichem Abwasser auch industrielles Abwasser anfallen, sind gesonderte Prüfungen erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Beschreibung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten werden und gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Aufgrund schlechter Durchlässigkeit des Untergrunds ist eine Versickerung nicht möglich. Für jede Bauparzelle wurde ein Drosselabfluss festgesetzt, ohne das entsprechende Bemessungsregenereignis zu nennen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Beschreibung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wie mit dem Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen (bspw. Straßenflächen) umgegangen wird, geht aus den Unterlagen ebenso wenig hervor wie die Einleitungsstelle des gemeindlichen Regenwasserkanals. Die Ableitung von Drainagewasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Es ist davon auszugehen, dass ein neuer Wasserrechtsantrag mit Berücksichtigung der zusätzlichen versiegelten Flächen für die Einleitungsstelle des Regenwasserkanals erforderlich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung/Beschluss:

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen wird bis zu einer Jährlichkeit von T = 10a über die im Straßenquerschnitt befindliche Rigole versickert. Darüberhinausgehende Niederschlagswassermengen werden auf einen Wert von 5 l/s gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Drainagewasser wird nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Prüfung des Wasserrechtsbescheids für die Einleitstelle in den Waldbach sollte erfolgen. Sollte sich die Notwendigkeit einer Neubeantragung des Wasserrechts ergeben, kann dies auf Grundlage, der durch mooser ingenieure im betroffenen Bereich bereits durchgeführten Kanalnetzberechnung erfolgen.

Stellungnahme:

Im Plan sind Retentionsbereiche eingezeichnet, die womöglich der Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen dienen könnten. Diese liegen im Hauptabflussbereich bei Starkregen, weshalb keine Aufschüttungen o.ä. zulässig sind. Ein Eingriff in den Untergrund wird aufgrund hoher Grundwasserstände nur in sehr geringem Umfang möglich

sein, weshalb kaum Rückhaltevolumen auf diesen Flächen generiert werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Retentionsbereiche sind aufgrund der aktuellen und umgesetzten Planung für die Niederschlagswasserentwässerung und der Höhenplanung nicht mehr notwendig. Der erforderliche Rückhalt bei Starkniederschlägen für die öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Jährlichkeit T = 30a wird über die bestehenden Kanäle, die Rigole und den einstaubaren Straßenraum gewährleistet.

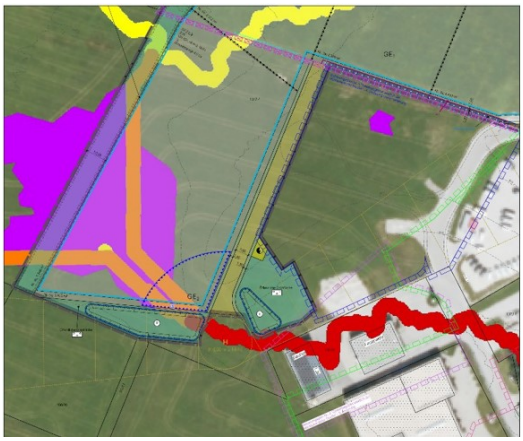
Die Festsetzung von Retentionsbereichen unterhalb der An- und Abflugflächen wird daher entfernt.

Stellungnahme:

Wir empfehlen dringend, die vorhandenen Fließwege, des wild abfließenden Wassers, freizuhalten und in der Bauleitplanung in Plan und Text festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Fließwegen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat eine Überlagerung der Planung mit den durch das Landesamt für Umwelt Bayern zur Verfügung stehenden Fließwegen erstellt (siehe unten).



Anhand dieser Überlagerung wird deutlich, dass Fließwege westlich und südlich des Plangebietes aber auch innerhalb des Plangebietes verlaufen. Insbesondere liegt ein westlicher Teilbereich des Plangebietes potenziell im Bereich eines Aufstaubereiches bzw. von Fließpfaden mit mäßigem und erhöhtem Abfluss. Grundsätzlich wird privaten Bauherren in diesem Bereich empfohlen die Oberkante des Fertigfußbodens hoch zu wählen und auf die Notwendigkeit privater Vorsorge für den Schutz zu achten. Um mögliche Beeinträchtigungen von Ober- oder Unterlieger durch Veränderungen der Fließwege bewerten zu können ist jedoch die Erstellung einer hydraulischen Untersuchung erforderlich. Anhand einer fachgutachterlichen Prüfung kann das

Erfordernis entsprechender bauleitplanerischer Maßnahmen bzw. die Möglichkeit einer Konfliktlösung auf Baugenehmigungsebene festgestellt werden.

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält bereits einen Hinweis "Überflutungsschutz". Zusätzlich werden die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Stellungnahme vom 11.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Thematik wild abfließendes Wasser ein komplexes Feld. Grundsätzlich unterliegt wild abfließendes Wasser keinem Regelungstatbestand des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Vielmehr findet ein Abfluss außerhalb von Betten, dem natürlichen Gelände folgend statt. Zudem stammt das Regenwasser nicht von bebauter oder befestigter Fläche, sodass der Niederschlagswasserbegriff (Abwasser) nicht zutreffend ist. Des Weiteren verlangt das Wasserrecht eine gezielte Sammlung, was eben bei wild abfließendem Wasser nicht stattfindet. Sobald jedoch eine gezielte Sammlung (egal mit welcher auch noch so gearteten Vorrichtung) stattfindet, ist der Tatbestand einer Benutzung nach § 9 WHG erfüllt und bedarf der wasserrechtlichen Gestattung. Dies gilt es je Anwendungsfall zu unterscheiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen mit der ausführlichen Darlegung des Rechtsgebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass wild abfließendes Wasser nicht dem Wasserhaushaltsgesetz unterliegt.

Stellungnahme:

Die Fließwege von wild abfließendem Wasser im Bereich einer potenziellen Bebauung wurden untersucht, mit dem Ergebnis, dass sich durch bauliche Veränderungen Verschlechterungen auf einer benachbarten landwirtschaftlichen Fläche ergeben. Dazu nehmen wie folgt Stellung:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit den Ausführungen zur Untersuchung des Starkregenabflusses wird zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen vorgebrachten Punkte wird gesondert eingegangen.

Stellungnahme:

Zum 01.02.2024 wurde die bayernweite Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" veröffentlicht. Die Hinweiskarte gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bayernweite Hinweiskarte wird zur Kenntnis genommen. Diese wird durch die detailliertere Untersuchung des Ingenieurbüros mooser ingenieure konkretisiert.

Stellungnahme:

Bislang fehlt es im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an gesetzlichen Instrumenten für ein Starkregenrisikomanagement. Aufgrund von § 37 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 bis 3 WHG besteht grundsätzlich keine allgemeine öffentlich-rechtliche Pflicht, Wohnbebauung vor wild abfließendem Wasser zu schützen. Diese Vorschrift regelt vor allem das nachbarliche Verhältnis von Anliegern untereinander. Die Instrumente des Hochwasserrisikomanagements sind für das Thema Starkregenrisiken nicht anwendbar bzw. auch nicht geeignet. Wasserrechtlich fehlt es nach aktueller Rechtslage an einem genehmigungspflichtigen Tatbestand, der an die durch Starkregen verursachten Gefahren anknüpfen würde. Der wasserrechtlich verankerten Eigenverantwortung des Bauherrn nach § 5 Abs. 2 WHG kommt daher eine erhebliche Bedeutung zu. Denn danach ist jede Person, die durch im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Folgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regelungen des § 37 WHG, vor allem das Verhältnis von Grundstückseigentümern untereinander regelt. Gemäß den Ausführungen der Stellungnahme handelt es sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Aufgabe. Dessen unbeschadet werden die Ausführungen zur besonderen Sorgfaltspflicht der Gemeinde im nachfolgenden Abschnitt zur Kenntnis genommen und dort gesondert gewürdigt.

Stellungnahme:

Als Fazit kann gesagt werden, dass der Gemeinde Görisried in Kenntnis der vorliegenden Ergebnisse eine besondere Sorgfalt im Abwägungsprozess der Änderung des Bebauungsplans zukommt. Wegen der bekannten "Gefahrenlage" wird dringend angeraten, die sich unter Umständen ergebenden Verschlechterungen von Flächen (Eingriff in Eigentumsrechte) privatrechtlich zu regeln oder bestenfalls zum Ergebnis einer "Nichtbebauung" oder Umplanung zu kommen. Diese Entscheidung obliegt der Gemeinde in eigener Zuständigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde ist sich der besonderen Sorgfalt bei der Abwägung bewusst. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die konkretere Untersuchung des Ingenieurbüros mooser ingenieure erstellen lassen, um die Situation vor Ort als Bestandssituation sowie in zwei Bebauungssituationen (jeweils Worst-Case) zu ermitteln. Die Untersuchungen waren Teil der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Sie dienen der Information des genannten Kreises und als Grundlage für die weiteren

Beratungen und nachfolgende Regelungen. Die Gemeinde hat den Bewirtschafter der Flächen zusätzlich gesondert auf den Sachverhalt hingewiesen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Sachverhalt aus Gemeindesicht ausreichend gewürdigt. Für anschließende Abstimmungen bleibt die Gemeinde verfügbar.

Stellungnahme vom 25.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Für den Bereich Gewässerschutz teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Entsprechend des Abwägungsergebnisses soll das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem zehnjährlichen Regenereignis über eine Rigole versickert werden. Darüberhinausgehende Regenwassermengen sollen auf 5 l/s gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Da die Sickerfähigkeit in den angrenzenden Bauparzellen für eine Versickerung wohl nicht ausreicht, wird dringend empfohlen die Durchlässigkeit des Untergrunds mittels eines Sickertests an dem geplanten Rigolenstandort sicherzustellen.

Die Gemeinde prüft, welche wasserrechtlichen Anträge erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entwässerungsplanung für das Baugebiet wurde durch das ingenieurbüro mooser erstellt. Das gesamte Gebiet wird auf Grundlage der Berechnungen zum Generalentwässerungsplan auf eine Abgabemenge von 30 l/s gedrosselt, um den weiterführenden Kanal nicht zu überlasten. Der Straßenfläche wird daraus ein Anteil von 5 l/s zugewiesen, die dem Kanal zugeführt werden darf. Die Rigole ist auf ein 10-jährliches Ereignis der Abflussmenge von der Straßenfläche bemessen. Das System ist so gewählt, dass die Rigole sowohl als Sickeranlage aber auch als Kanal dient, denn die hinter liegenden Bauparzellen leiten ihr Niederschlagswasser gedrosselt in den Kanal ein und dieser führt durch die Rigole. Die Rigole versickert dann den Anteil der eingeleiteten Niederschlagswassermenge, die einem 10-jährlichen Ereignis auf den Verkehrsflächen entspricht. Die darüberhinausgehende Wassermenge wird durchgeleitet und auf die maximal festgelegte Einleitmenge in den weiterführenden Kanal von 30 l/s gedrosselt. Die Drossellungen geschehen sowohl in den einzelnen Bauparzellen als auch in einem der Rigole nachgelagerten Drosselschacht (Drossel2).

Die Rigole wurde auf Grundlage der im Baugrundgutachten angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerte für die Moränenkiese bemessen. Diese wurden konservativ gewählt. Das Vorhandensein der Moränenkiese wurde während der Aushubarbeiten für die Rigole durch örtliche Einsicht bestätigt. Ein Sickerversuch wurde nicht durchgeführt.

Da die an die Rigole angeschlossene Verkehrsfläche größer als 1000 m² ist, wurde für die Versickerung in das Grundwasser im Juli 2024 ein Wasserrechtsantrag gestellt. Nach Rücksprache mit dem WWA Kempten wurde im

August 2024 ein Ergänzungsschreiben zur Reinigung des eingeleiteten Niederschlagswassers zur Erläuterung des Wasserrechtsantrags beigefügt, das die Reinigung des Niederschlagswassers näher erläutert.

Hinsichtlich des Verfahrensstandes beim wasserrechtlichen Antrag hat das Landratsamt Ostallgäu dem ingenieurbüro mooser mitgeteilt, dass das Wasserrecht in jedem Fall erteilt wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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 Niederschlagswasser 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur

Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (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 so weit 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet. 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 815 m ü. NN und 818 m ü. NN liegt, fällt ein größerer Teil des Niederschlags auch als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7 C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauleitplanung, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Städtebauliche Stellungnahme

Einer wirksamen Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets kommt aufgrund der exponierten Lage im Anschluss an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13, "Illervorberge (Kemptener Wald)" sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu. Die Eingrünung ist so zu gestalten, dass sich eine Bepflanzung entwickeln kann, die die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gewerbebauten wirksam minimiert, aber zugleich keine Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen u. ä. mit sich bringt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis einer wirksamen Eingrünung ist der Gemeinde bekannt. Zur Herstellung dieser Eingrünung wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die eine Breite von 10 m aufweisen. Dieser Wert wurde frühzeitig abgestimmt. Auf den Grünflächen wurden Pflanzbindungen festgesetzt, die die Entwicklung einer dreireihigen Wildgehölzhecke festlegen. Auf die entsprechende differenzierte Festsetzung wird verwiesen.

Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können z.B. durch die Einhaltung der Abstände gem. Art. 48 AGBG vermieden werden. Der Bebauungsplan wird um einen Verweis hierauf im Kapitel "Hinweise" im Abschnitt "Ergänzende Hinweise" ergänzt.

Stellungnahme:

Die erforderliche Ortsrandeingrünung muss in voller Breite zur Verfügung stehen.

Beeinträchtigungen der Ortsrandeingrünung durch ober- und unterirdische Gebäudeteile (vgl. Nr. 2.10 und Nr. 2.23) sind auszuschließen.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudelängen sind die Baugrenzen von der Ortsrandeingrünung entsprechend abzurücken (mindestens

3 m). Damit sich die zu pflanzenden Gehölze auch entsprechend entwickeln (Kronenbildung) können.

Es ist durch die Gemeinde Görisried sicherzustellen, dass die Ortsrandeingrünung umfassend und bei einer entsprechenden Bebauung auch zeitnah hergestellt wird, vgl. § 178 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch vereinzelte Verringerung der Breite der Bepflanzung innerhalb der privaten Grünfläche für die Anlagen von Fluchttreppen und -wegen erfährt die Ortsrandeingrünung keine Minderung ihrer Funktion als solches. Dennoch sieht die Gemeinde vor diese Festsetzung dahingehend anzupassen, dass jegliche baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung unzulässig sind. Die Festsetzungen zur "privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung" unter 2.22 sowie die "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung" unter Ziffer 2.30 werden dahingehend angepasst.

Beeinträchtigungen der Ortsrandeingrünung durch ober- und unterirdische Gebäudeteile gem. Nr. 2.10 sind ausgeschlossen, da bauliche Anlagen nur innerhalb des Baulands i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der privaten Grünfläche erfolgt ohne bauliche Anlagen (vgl. Textteil des Entwurfes). Von den bisher im Entwurf enthaltenen Ausnahmen für Fluchtwegen und Fluchttreppen wären unterirdische Gebäudeteile nicht erfasst gewesen. Die Ausnahmen werden entfernt (s.o.).

Zudem wird unter 8.2.4.12 "Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen" in der Eingriff- und Ausgleichsbilanz die Bewertung für die zulässigen baulichen Anlagen in der Grünfläche gestrichen und die Bilanz dahingehend angepasst.

Einem Abrücken der Baugrenze von der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung um 3 m wird aufgrund der effektiven Grundstücksausnutzung nicht nachgekommen. Zudem ist die private Grünfläche zur Ortrandeingrünung mit 10 m ausreichend dimensioniert, um eine Entwicklung der in der Pflanzung festgesetzten "standortgerechten heimischen mehrreihigen Wildgehölzhecke" innerhalb der Abgrenzung zu ermöglichen.

Unter "Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung" sind bereits Überwachungsmaßnahmen enthalten, die die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durch die Gemeinde regelt.

Stellungnahme:

Aufgrund der Ortsrandlage und der möglichen Kubaturen kommt auch bei gewerblichen Gebäuden der Gestaltung eine große Bedeutung zu.

Ortsuntypische Krüppelwalmdächer sind auszuschließen. Es ist zumindest die Farbgestaltung der Außenfassaden zu regeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist eine ortstypische Gestaltung sowie eine Einbindung in die Landschaft wichtig. Im vorliegenden Fall wird diesen Belangen durch die wirksame Ortsrandeingrünung von 10 m Breite bereits Rechnung getragen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen werden die gestalterischen Auswirkungen begrenzt. Die Geländesituation unterstützt die Einbindung in die Landschaft, da das Gelände vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches in den mittleren Bereich zwischen 2-5 m abfällt.

Die Gemeinde muss jedoch die gewerblichen Belange ebenso berücksichtigen. Im gewerblichen Bereich ist eine gewisse Gestaltungsfreiheit erforderlich, um den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung Rechnung zu tragen. Eine zu starke Vorfestlegung würde die Gewerbebetriebe schon auf eine konkrete Ausprägung festlegen.

Die Gemeinde hat sich daher dafür entschieden, bei den Dachformen eine vielfältige Ausprägung zuzulassen (Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach). Im Textteil ist geregelt, dass bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,25 m unterschritten werden muss. Die unterschiedlichen Dachformen werden dadurch in ihrer Wirkung aneinander angeglichen.

Davon unabhängig sind die Gebäudeformen im besonders ortsbildprägenden östlichen Bereich an der Kreisstraße OAL 3 um 1,20 m geringer festgesetzt, um die Wirkung weiter zu begrenzen.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist bereits eingeschränkt. Weitere Bauvorschriften zur Regelung zur Gestaltung von Gebäuden gem. Art. 81 BayBO sind daher nicht erforderlich.

Die Anregung zur Regelung der Fassadengestaltung kann nachvollzogen werden. Bei den örtlichen Bauvorschriften wird hier eine Vorschrift aufgenommen, nach der glänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden.

Stellungnahme vom 26.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Staatliches Bauamt, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

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

Gerade wegen der Ortsrandlage und der zulässigen Kubaturen kommt der Gestaltung der Gebäude auch unter Berücksichtigung der sich erst noch entwickelnden Ortsrandeingrünung eine große Bedeutung zu.

Darauf wurde in der Stellungnahme vom 12.05.2025 entsprechend hingewiesen.

Für die Gestaltung der Gebäudefassaden wurde eine Regelung aufgenommen. Diese sollte noch um die Festlegung eines zulässigen Farbspektrums für die Fassaden ergänzt werden, um grelle Außenfassaden zu vermeiden.

Neben der Gestaltung der Fassaden kommt auch der Dachgestaltung entsprechende Bedeutung zu, hier sollte auf die absolut orts- und gewerbegebietsuntypischen Krüppelwalmdächer verzichtet werden.

Das Gewerbegebiet an der Marktoberdorf Straße ist der nördliche Ortseingang von Görisried und somit die Visitenkarte der Gemeinde, die den ersten und prägenden Eindruck vermittelt. Die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren darf nicht so weit gehen, dass die zum Schutz- und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) mögliche positive Gestaltungspflege im Bebauungsplan unbeachtet bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der aufgrund der Ortsrandlage hohen Bedeutung der Gebäudegestaltung unter Berücksichtigung der sich erst noch entwickelnden Ortsrandeingrünung bewusst. Dass die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als ein im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang im Baugesetzbuch genannt ist, ist der Gemeinde ebenfalls bekannt und wird berücksichtigt. Dies äußert sich unter anderem in der Aufnahme von Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (inkl. Werbeanlagen und Nebengebäuden), Grundflächenzahl, zulässigen Dachformen sowie Materialien und Farben. Auf Anregung des Landratsamtes wurde eine Regelung zur Fassadengestaltung in die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgenommen, welche glänzende und spiegelnde Fassaden sowie großflächige firmenspezifische Anstriche ausschließt.

Darüber hinaus wurde eine funktionale Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche mit einer Breite von 10 m eine hochwertige landschaftsoptische Sicht von Norden und Westen kommend sicherstellt. Dass diese bei Anpflanzung der Bäume nicht sofort ihre volle Wirkung entfaltet, ist der Gemeinde bewusst. Eine gewisse Wirkung wird jedoch schon mit Beginn der Pflanzungen wahrnehmbar sein.

Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Gewerbegebietes umfassend Vorkehrung getroffen.

Zusätzlich ist die Geländesituation für die Einbindung in die Landschaft förderlich, da das Gelände von Nord nach Süd abfällt und jegliche Bebauung damit nur mit verringerter Höhe in Erscheinung tritt. Im Westen des Geltungsbereiches liegt der Straßenanschluss der Grundstücke ca. 4 m unter der Geländekante am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Im Osten des Geltungsbereiches, wo der Straßenanschluss lediglich ca. 1 m niedriger liegt, wurde eine geringe zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN festgesetzt.

Neben dem genannten Orts- und Landschaftsbild hat die Gemeinde Görisried noch weitere Belange zu beachten, z.B. "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie "Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Die innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehenen Bauplätze sind ihrer Größe

nach für kleine und mittelständische Unternehmen vorgesehen, die eine hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region besitzen. Görisried als kleine Gemeinde benötigt zur Sicherung der Attraktivität auch im Vergleich mit größeren und besser erschlossenen Kommunen im Umland Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die jetzt im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften für ausreichend, um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Gleichzeitig ermöglichen sie eine angemessene wirtschaftliche Tätigkeit unter Berücksichtigung unternehmerischer Bedürfnisse.

Die Gemeinde ist nicht der Ansicht, dass Krüppelwalmdächer eine stärkere Belastung für das Orts- und Landschaftsbild darstellen als z.B. die gewerbegebietstypischen Flach- und Pultdächer. Im Bebauungsplan ist eine Regelung aufgenommen, wonach je nach Dachform eine angepasste Gebäudehöhe gilt, um die unterschiedliche Wirkung der jeweiligen Dachformen zu berücksichtigen.

Ein zu strenges Festsetzungskonzept könnte dazu führen, dass eine gewerbliche Entwicklung in dem Bereich für eine Vielzahl von Betrieben nicht mehr wirtschaftlich möglich ist. Dies würde den Bebauungsplan von seinem Sinn und Zweck trennen. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auch auf das Prinzip der Angemessenheit jeglichen staatlichen Handelns.

Für Extremfälle, die im Bebauungsplan nicht erfasst sind, wirkt auch das sog. "Verunstaltungsverbot" des Art. 8 BayBO schützend für Orts- und Landschaftsbild.

In der Gesamtschau kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die bestehenden Festsetzungen ausreichend und angemessen sind. An der Planung wird festgehalten.

Stellungnahme:

Der zulässige Rahmen für Geländeauffüllungen ist im Bebauungsplan bisher nicht geregelt. Dies wird dringend empfohlen. Mindestens ist jedoch festzulegen, dass evtl. Geländeauffüllungen der gewerblichen Flächen im Bereich der Ortsrandeingrünung so zu verziehen sind, dass diese wieder auf das vorhandene natürliche Gelände an der Geltungsbereichsgrenze auslaufen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde nimmt die nun erstmalige vorgebrachte Anmerkung zur Kenntnis. Es wird festgehalten, dass es sich bereits um die dritte Beteiligung in dem Verfahren handelt (frühzeitige Beteiligung, förmliche Beteiligung April/Mai 2025; zweite förmliche Beteiligung August/September 2025). Auf die Regelung des § 4a Abs. 3 BauGB, wonach nur zu den geänderten oder ergänzten

Teilen des Planes abgegeben werden können, wurde im Anschreiben zur Behördenunterrichtung (04.08.2025) verwiesen.

Darüber hinaus ist die Regelung nicht erforderlich. Die Geländeveränderungen außerhalb des Geltungsbereiches können durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Daher wird außerhalb des Geltungsbereiches die jetzige Geländesituation bestehen bleiben. Dass das Gelände von der Baufläche auf die Geltungsbereichsgrenze wieder verzogen werden muss, ist physikalisch gegeben. Eine Festsetzung wäre überflüssig. Der richtige Rahmen muss für jedes Grundstück individuell vom Bauherren gewählt werden, da die Grundstücke sich in ihrer Lage im Gelände unterscheiden. Aus diesem Grund wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 14.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwenden werden können.

Einwendungen

Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung von 10 m Breite wird ausdrücklich begrüßt und angesichts der hohen GRZ sowie des Defizits an Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2.5) auch für notwendig erachtet.

Zwischen der Ortsrandeingrünung und der Baugrenze muss ein Abstand von mindestens 3 m (besser: mindestens 5 m) eingeplant werden, da die Gehölze diesen Raum für ihre Kronentraufbereiche sowie Wurzelbereiche benötigen.

Des Weiteren muss die Ortsrandeingrünung als öffentliche Fläche ausgewiesen werden, um die sachgemäße und frühzeitige Durchführung der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten (siehe hierzu auch Punkt 2.5).

Rechtsgrundlagen

- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

- Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ausdrückliche Zustimmung zur geplanten 10 m breiten Ortsrandeingrünung wird begrüßt. Diese wurde genau wie in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde u. a. in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefordert, in die Planung übernommen.

Von einem Abrücken der Baugrenze von der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung um 3 m bzw. 5 m wird zugunsten der effektiven Grundstücksausnutzung abgesehen. Zudem ist die private Grünfläche zur Ortrandeingrünung mit 10 m ausreichend dimensioniert, um eine Entwicklung der in der als Pflanzung festgesetzten "standortgerechten heimischen mehrreihigen Wildgehölzhecke" innerhalb der Abgrenzung zu ermöglichen. Die "Pflanzung" ermöglicht hierbei mit der Festsetzung, eines Faktors (alle 6 Sträucher - ein Baum) eine Flexibilität der Standorte für die zu pflanzenden Bäume. Weiterhin ermöglicht die Pflanzliste eine individuell auf das ggf. angrenzende Bauvorhaben abgestimmte Artenauswahl. So kann der Bauherr in Bereichen, in denen ggf. zukünftig Bebauung bis an die Baugrenze heranreicht, Arten mit schmalem Wuchs wie auch Pfahlwurzler wählen. Ein Abstand zwischen Hecke und Gebäuden kann demnach bereits mit den vorhandenen Festsetzungen (private Grünflächen und Pflanzung) bei Bedarf innerhalb der privaten Grünfläche berücksichtig werden. Geht man von einem Reihenabstand von 1 m aus kann zudem die Pflanzung der dreireihigen Hecke innerhalb der 10 m breiten privaten Grünfläche in Richtung der freien Landschaft geschoben werden. Hierbei werden die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Wegen ebenfalls eingehalten.

Die Gemeinde sieht bei der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung keinen Bedarf diese als öffentliche auszuweisen. Weder sieht das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung eine Nutzung der Ortsrandeingrünung durch die Öffentlichkeit vor, noch liegen Gegebenheiten wie beispielsweise bestehende Wegeverbindungen, Aufenthaltsplätze (Spielplatz, Grillplatz, Park) oder ähnliche Einrichtungen zu Grunde, die eine öffentliche Nutzung andeuten würden. Die Grünflächen sind nicht für die Öffentlichkeit bestimmt, sondern nur für Einzelpersonen zugänglich. Die Umsetzung ist zudem über die Festsetzung zur Pflanzung sowie der privaten Grünfläche wie auch durch die Überwachungsmaßnahmen gesichert. Unter "Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung" sind bereits Überwachungsmaßnahmen enthalten, die die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durch die Gemeinde regelt. Die Gemeinde wird im eigenen Interesse (Ortsbild) bei den Kaufverträgen darauf achten, dass die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen zeitnah sowie fachgerecht erfolgen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

- Görisried liegt innerhalb des Voralpinen Moor- und Hügellands im Bereich der "Iller-Vorberge". Das Landschaftsbild des Gemeindegebietes wurde vor allem durch die Eiszeiten und deren Folgewirkungen geprägt und liegt als leicht bewegte Hügellandschaft vor. Während an den Hängen der Seiten- und Endmoränen Wälder wachsen, werden die ebenen Bereiche stellenweise durch ehemalige oder noch bestehende, zum Teil großflächige Moore und Nasswiesen geprägt. Diese Nasswiesen und Niedermoore werden häufig entwässert und mittlerweile intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Waldbach und der Hornbach führen zu einer deutlichen Gliederung des

Gemeindegebietes. Im Osten wurde das Gemeindegebiet durch den Einfluss der Wertach stark geprägt, die sich tief in das ursprüngliche Gelände eingeschnitten hat.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anschluss an einen großen, als Grünland genutzten Teil des Gemeindegebietes in nördlicher Ortsrandlage. Etwas nördlich und westlich des Geltungsbereiches finden sich zum Teil stark degradierte Moorflächen. Der Planbereich selbst weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf und ist lediglich im Zusammenhang mit den umliegenden Grünflächen von gewisser Bedeutung für das Landschaftsbild. 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 Topografie 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.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der dörfliche Charakter des Gebietes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter eingeschränkt wird und die Bebauung sich über den bisherigen Ortsrand in die freie Landschaft fortsetzt. Dadurch werden die zusammenhängenden Grünflächen nördlich des Ortsgebietes weiter zerschnitten. Wertvolle Landschaftsstrukturen sind jedoch nicht betroffen, die umliegenden wertvollen Landschaftsbestandteile (Schutzgebiete und Biotope) bleiben erhalten und sind weiterhin uneingeschränkt erlebbar.
- 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 einen verbindlichen Rahmen für die Gestaltung des Gewerbegebietes. Dieses wird auch mit den beschriebenen Vorgaben den Charakter eines Gewerbegebietes beibehalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden.

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

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

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

Stellungnahme vom 04.04.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München:

Stellungnahme:

Die Planungen berühren die Anlage und Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes der Fa. SBM Maschinen GmbH, da die maßgeblichen An- und Abflugflächen berührt werden. Wir weisen daher darauf hin, dass diese An- und Abflugflächen von Hindernissen nicht durchdrungen werden dürfen. Die Ausgestaltung, Divergenz und Gradienten dieser Flächen liegen nach unserer Kenntnis Ihnen, aber auch der Gemeinde und dem Genehmigungsinhaber der SBM Maschinen GmbH vor. Entsprechendes entnehme ich der Korrespondenz meiner Kollegin Frau XXX mit Ihrem Hause. Da Frau XXX aber nicht mehr für das Luftamt tätig ist, bitten wir zukünftig die nachstehenden Kontaktdaten zu nutzen. Sollten noch Unterlagen benötigt werden bitten wir um Rückmeldung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die luftfahrtrechtlichen Belange entsprechend der im September 2024 genehmigten Planunterlagen berücksichtigt, indem in den An- und Abflugflächen Grünflächen ohne bauliche Anlagen festgesetzt wurden. Die Unterlagen, aus denen die An- und Abflugflächen ersichtlich werden, liegen der Gemeinde – wie korrekt festgehalten wurde – vor.

Die Fläche des Hubschraubersonderlandeplatzes selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass der Bebauungsplan keine Festsetzungen für diesen Bereich beinhaltet. Dies wäre aufgrund des Vorranges der Fachplanung gem. § 38 BauGB auch nicht zielführend.

Der Hubschraubersonderlandeplatz ist hinweislich in der Planzeichnung eingetragen.

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauleitplanung, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Hubschrauberlandeplatz nachrichtlich dargestellt. Aus der Begründung und dem Umweltbericht geht nicht hervor, ob und in welchem Rahmen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans hiervon betroffen sein können und ob diesbezüglich entsprechende Regelungen im Plangebiet, z.B. Ausschluss von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, zumindest in Teilbereichen erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die nicht betrachteten Auswirkungen des Hubschrauberlandeplatzes wird dankend zur Kenntnis genommen.

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 wird eine Festsetzung aufgenommen, um Einwirkorte im Sinne der TA Lärm im Überschreitungsbereich auszuschließen.

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

Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich. Durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Görisried aus.
- Die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- 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.

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.

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

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

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

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

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.

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

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

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Kreisheimatpflegers, Bodendenkmalpflege, Lammerdingen - Dillishausen:

Stellungnahme:

Das Plangebiet, das nun verkleinert wurde, liegt weiterhin außerhalb von derzeit bekannten Bodendenkmälern.

Da nie auszuschließen ist, bei Bodeneingriffen auf bisher unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen, ist der Hinweis auf den richtigen Umgang mit solchen sinnvoll. In den Planunterlagen ist dieser Hinweis erhalten.

Somit sind – wie auch schon in vorherigen Planungsunterlagen – aus Sicht der Bodendenkmalpflege alle Voraussetzungen erfüllt und der Umsetzung des Vorhabens steht nichts im Wege.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung sowie der Verweis, dass die Planunterlagen bereits alle nötigen Hinweise enthalten, wird begrüßt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z. B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine

Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.
- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

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.

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

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

Stellungnahme vom 07.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvor-haben der Gemeinde Görisried nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass landesplanerische Belange der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Stellungnahme vom 09.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass regionalplanerische Belange der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.06.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)" umschließt den Hauptort Görisried. Die vorliegende Planung liegt Außerhalb dieser Abgrenzung und ist durch die Planung nicht betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom Juli 1990):

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

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 24.03.2025 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauleitplanung, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

Die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen der Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von 0,9 bzw. 1,0 statt 0,8 wird damit begründet, dass sich unter Berücksichtigung der Fläche für die Ortsrandeingrünung eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 ergibt. Dies lässt jedoch unberücksichtigt, dass der Bebauungsplan die Parzellierung der Grundstücke nicht regeln kann. Es können also Gewerbegrundstücke entstehen, auf deren Fläche sich kein entsprechender Teil der Ortsrandeingrünung befindet. Solche, sozusagen innenliegende Grundstücke können bei einer erheblich über dem Wert des § 17 BauNVO liegenden GRZ nahezu bzw. voll versiegelt werden. Hier ist eine Regelung zu treffen, dass auch bei entsprechender Parzellierung der Gewerbegrundstücke der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl eingehalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Görisried ist so vorgegangen, dass bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche eine Berücksichtigung der Lage des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Inanspruchnahme mit privaten Grünflächen erfolgt. Die Gemeinde hat rechnerisch nachgewiesen, dass die "effektive GRZ" (unter Berücksichtigung der Grünflächen) bei ca. 0,8 liegt (vgl. Textteil des Bebauungsplanes).

Die beabsichtigte Grundstückseinteilung ist als Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingezeichnet. Es ist korrekt, dass diese sich später

noch ändern kann, weil der § 9 BauGB die Gemeinde nicht ermächtigt, diese Grundstücksaufteilung verbindlich festzusetzen.

Der von der Behörde nun angesprochene Fall, dass ein Grundstück aufgeteilt wird und damit innenliegend eine höhere Versiegelung als 80% möglich wird, hat allerdings keine andere Auswirkung als die nun von der Gemeinde beabsichtigte Parzellierung der Grundstücke: Beim "innenliegenden" Grundstück wäre mit der Festsetzung nun die GRZ von 0,9 bzw. 1,0 deckungsgleich mit der "effektiven" GRZ. Beim "außenliegenden" Grundstück wäre die "effektive" GRZ dann geringer als die GRZ von ca. 0,8, die im Entwurf für jedes Grundstück rechnerisch nachgewiesen wurde. Städtebaulich relevant ist aber nicht die (unter Umständen für den Außenstehenden nicht ersichtliche) Grundstücksgrenze, sondern das Verhältnis von Bebauungszusammenhang zu Grünfläche. Das innere und äußere Grundstück hätten in diesem Fall immer noch zusammen betrachtet eine "effektive GRZ" von ca. 0,8.

Dieses ist durch die Festsetzung gesichert und ändert sich durch die Grundstücksaufteilung nicht.

Davon abgesehen wird der von der Behörde genannte Fall für äußerst unwahrscheinlich gehalten, da sich die Frage nach der Erschließung des "außenliegenden" Grundstückes stellt. Dieses müsste dann als sog. "Hinterliegergrundstück" geformt werden, welches über eine Zufahrt mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist, da sonst eine gesicherte Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB nicht vorliegt. Die sog. "Hinterliegergrundstücke" werden aus Effizienzgründen i.d.R. vermieden.

Stellungnahme vom 22.04.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Landratsamtes Ostallgäu, Tiefbau – Außenstelle Bauhof, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Da das Anbauverbot von 15,0 m eingehalten wird und die weitere Erschließung des Baugebietes über die bestehende Ortsstraße "In der Lache" erfolgt, bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 04.04./11.04.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bleibt vom direkten Bauvorhaben unberührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Ungeachtet dessen empfehlen wir, bei der geplanten Begrünung des neu zu gestaltenden Geländes auf Baumarten mit Herkünften zu achten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen und für alle anderen Baumarten und Sträucher die Herkunftsempfehlungen und Vorkommensgebiete zu beachten und wo möglich zertifiziertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Pflanzliste wie auch die Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität" enthalten bereits entsprechende Hinweise auf das Forstvermehrungsgutgesetz.

Stellungnahme:

Wald ist zudem im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme betroffen. Die Planungen entsprechen großteils dem forstfachlichen Vorgehen und sind teilweise mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Vorfeld abgestimmt worden.

Bei den Flächen auf den Flurstücken 1515/0 und 1516/0, die zur natürlichen Sukzession überlassen werden sollen, ist darauf zu achten, dass dämmende Begleitvegetation (wie z.B. Brombeere) die aufkommenden Sämlinge nicht verdrängt. Ein regelmäßiges Freischneiden der Bäume ist hier sicherlich ratsam und sollte 1–2-mal/ jährlich und nicht nur im Abstand von einigen Jahren erfolgen, wie in der Planung beschrieben. Eine lockere Initialpflanzung von standortangepassten Laubbaumarten ist zudem begrüßenswert. Auf die Esche und die Berg-ulme sollte aus Waldschutzgründen jedoch eher verzichtet werden. Aufgrund des hohen Grundwassereinflusses am Standort wären

hier neben Schwarzerle und Stieleiche auch Sandbirke und Vogelbeere, an geeigneten Kleinstandorten auch die Tanne geeignete Baumarten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die weitgehende Übereinstimmung der Maßnahmen mit dem forstfachlichen Vorgehen wird begrüßt.

Die Maßnahmen auf den Flächen 1515 und 1516 werden seit dem Jahr 2006 durchgeführt und sind als Maßnahmen Teil des gemeindlichen Ökokontos. Eine rückwirkende Anpassung der Beschreibung der Ökokontomaßnahmen als Solches kann nicht erfolgen, die Gemeinde nimmt den Hinweis zu Pflege sowie zur Wahl der Baumarten für die weitere Pflege zur Kenntnis.

Stellungnahme vom 28.08.2025 zur Fassung vom 24.06.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

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

Bereich Forsten:

Es bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit der Information, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 02.05.2025 zur Fassung vom 27.03.2025 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024521 vom 17.09.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme vom 17.09.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme liegt der Gemeinde nicht vor. Sie wurde mit E-Mail vom 27.05.2025 erneut angefragt. Die Stellungnahme wurde bisher nicht übersandt.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von konkreten und 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. 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. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,90 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 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.

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

.....
(1. Bürgermeister Dr. Stephan Bea)

Planer:

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