

## Gemeinde Pfronten

### Machbarkeitsuntersuchung "Zentrumsentwicklung Pfronten"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 23.07.2015

#### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 22.07.2015

Ort: Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2015 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden:
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Thierhaupten; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III - Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Thierhaupten; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - LRA Ostallgäu, Abteilung Bauen und Umwelt, Marktoberdorf; vertreten durch Fr. Regierungsdirektorin Hummel
  - LRA Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, Marktoberdorf; vertreten durch Hrn. Boost
  - LRA Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde, Marktoberdorf; vertreten durch Hrn. Moser
  - LRA Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf; vertreten durch Hrn. Noll
  - LRA Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - LRA Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf; vertreten durch Fr. Müller
  - Wasserwirtschaftsamt Kempten; nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
  - Staatliches Bauamt Kempten; vertreten durch Hrn. Schweiger

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Fr. Waldmann, Erste Bürgermeisterin Gemeinde Pfronten
- Fr. Rief, Leitung Bauamt und Beitragsrecht Gemeinde Pfronten
- Hr. Hörmann, Bauamt Gemeinde Pfronten
- Hr. Sieber (Geschäftsleitung), Hr. Brockof (Stadtplanung), Fr. Kruska (Immissionsschutz), Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Anlass für die Durchführung dieser Machbarkeitsuntersuchung ist die Anfrage eines Vorhabenträgers an die Gemeinde Pfronten, im Ortsteil "Pfronten-Ried" einen Vollsortiment-Lebensmittelmarkt inkl. Backshop und erforderlicher Stellplätze errichten zu wollen. Dazu soll die bestehende Bebauung großteils abgebrochen werden. Des Weiteren sind Überlegungen vorhanden, einen in Pfronten dringend benötigten Drogeriemarkt innerhalb des Bereichs anzusiedeln.
- 1.2 Die Gemeinde Pfronten steht der Entwicklungsabsicht grundsätzlich positiv gegenüber, da Bedarf an Einrichtungen zur Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht. Auf Grund der Lage ist eine städtebaulich geordnete und dem Ortsbild entsprechende Entwicklung jedoch dringend erforderlich. Ziele der Machbarkeitsuntersuchung sind daher die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel abzuklären und eine städtebauliche Konzeption zur geordneten Entwicklung des Areals vorzubereiten. Die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung sollen als Grundlage für eine nachfolgende Bauleitplanung herangezogen werden können.
- 1.3 Der Termin dient dazu, die Rahmenbedingungen frühzeitig zu erörtern und offene Fragestellungen oder Unstimmigkeiten auszuräumen.

## 2. Raumordnung

- 2.1 Schriftliche Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde vom 21.07.2015:

*"Die Gemeinde Pfronten beabsichtigt die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Backshop) mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für einen Drogeriemarkt (geplante Verkaufsfläche nicht bekannt) abzuklären. Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Ried ca. 70m westlich des Bahnhofs Pfronten und unmittelbar westlich der Bundesstraße 309. Nordwestlich befindet sich ein Krankenhaus, südwestlich und südlich schließt Wohnbebauung an. Nördlich des Standortes befindet sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung. Für den Vorhabensbereich stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche sowie eine Gemeindebedarfsfläche dar, die in dem, dem Vorhabensbereich derzeit zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 38 "Am Kirchenweg" ebenfalls festgesetzt sind.*

*Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und demnach um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.*

#### *Lage im Raum*

*Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Die Gemeinde Pfronten stellt als Grundzentrum grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dar.*

#### *Lage in der Gemeinde*

*Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

*Der Vorhabenstandort ist gem. eingangs beschriebener Lage als städtebaulich integriert zu deuten. Er steht somit im Einklang mit dem LEP-Ziel 5.3.2.*

#### *Zulässige Verkaufsflächen*

*Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu, die für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (hier: Lebensmittel) 25% beträgt.*

*Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquote kommen wir zu dem Schluss, dass für den beabsichtigten Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) überschlägig eine max. Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> in Betracht kommt. Wir weisen darauf hin, dass dem Hauptbetrieb zuzurechnende Nebenangebote, wie bspw. Backshops o.ä., als Funktionseinheiten der max. zulässigen Verkaufsfläche unterliegen.*

*Hinsichtlich des beabsichtigten Drogeriemarktes liegt uns keine Information zu der geplanten Verkaufsfläche vor. Eine landesplanerische Überprüfung ist uns daher derzeit nicht möglich. Wir bitten deshalb,*

*uns die geplante Verkaufsfläche des beabsichtigten Drogeriemarkts im Rahmen des weiteren Verfahrens mitzuteilen."*

## 2.2 Schriftliche Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Allgäu vom 21.07.2015:

*"Auf Grundlage der noch wenig konkreten Unterlagen ist eine abschließende Stellungnahme zu o.g. Vorhaben nicht möglich. Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP). Ob dies auch für den geplanten Drogeriemarkt zutrifft, ist den übermittelten Unterlagen bislang nicht zu entnehmen. Seitens der Gemeinde wäre darzulegen, ob dieser Drogeriemarkt als eigenständiger Betrieb geführt werden soll und welche sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenze für diesen gelten soll. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren in den Verfahrensunterlagen darzulegen.*

*Gemäß Ziel B II 2.1.1 ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen. Dieser regionalplanerischen Zielsetzung trägt das Vorhaben grundsätzlich Rechnung. Allerdings sind bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des LEP auch die spezifischen Anforderungen der LEP-Ziele 5.3.1 (Lage im Raum), 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) zu beachten. Die Gemeinde Pfronten ist im Regionalplan zum Unterzentrum bestimmt worden und derzeit gem. §2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22. August 2013 einem Grundzentrum gleichgestellt. Die Gemeinde Pfronten stellt damit grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes wie den geplanten Supermarkt dar. Ob der Supermarkt auch den weiteren o.a. Vorgaben des LEP entspricht, wird von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein."*

## 3. Planungsrecht (Fr. Hummel)

- 3.1 Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2) im überplanten Bereich sollte über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" kann sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht zweckgebunden auf die in dieser Behördenbeteiligung genannten Erfordernisse hin erfolgt. Die Festsetzungen müssen nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.
- 3.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 "Am Kirchenweg" (Fsg. vom 12.12.1996) gelegt werden. Eine Änderung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Sollte beispielsweise wegen einer Nichteinhaltung der Durchführungsfristen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planung wieder Verbindlichkeit.

3.3 Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten, der im Bereich der Machbarkeitsuntersuchung momentan ein Mischgebiet (MD) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Nutzungszweck "Post") darstellt, muss im Rahmen dieses Verfahrens berichtigt werden.

#### 4. Städtebau (Hr. Boost sowie schriftliche Stellungnahme)

4.1 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist bei einer mehrgeschossigen Bebauung die Reduzierung der Abstandflächen gegenüber den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu prüfen. Diese Abstandflächenverkürzung erfordert eine intensive Interessensabwägung im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eine Aufarbeitung in der Begründung hinsichtlich Nachbarrecht, Brandschutz, Belichtung, Besonnung etc.

4.2 Vorschriften hinsichtlich der bereitzustellenden Stellplätze sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Ob die gemeindliche Stellplatz- und Garagen-Satzung Anwendung findet oder ob eigene, zweckgebundene Regelungen erarbeitet werden sollten, ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen.

4.3 Hinsichtlich des Brandschutzes wird eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der zuständigen Fachbehörde empfohlen.

4.4 Schriftliche Stellungnahme des Kreisbaumeisters Hr. Hohenadl vom 21.07.2015:

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

– *Es würde sich um ein bauplanungsrechtliches Sondergebiet handeln. Die Auswirkungen auf andere Märkte und Versorgungseinrichtungen in den Pfrontener Ortsteilen sind eingehend zu erfassen, zu prüfen und darzulegen.*

– *Die Unterbringung der Stellplätze könnte Probleme bereiten.*

– *Die Bebauung am rückliegenden Kirchberg, der keine Eignung für eine Aufnahme von mehr als Wohn-Anliegerverkehr hat, soll maßstäblich und im giebelständigen Rhythmus zur benachbarten Bebauung erfolgen.*

– *Die Bebauung an der Hauptstraße (B 309) ist in einem ortsgeschichtlichen Zusammenhang als Hotel/Pension mit dem Bahnhof zu sehen. Auf einen Abbruch von historischen Gebäuden, die gezielt ein Pendant zum denkmalgeschützten Bahnhof darstellen, soll unbedingt verzichtet werden."*

#### 5. Verkehrliche Erschließung (Hr. Schweiger, Hr. Moser)

5.1 Die Bundesstraße (B) 309 "Allgäuer Straße", die östlich des Bereiches der Machbarkeitsuntersuchung verläuft, weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV von 2010) von 12.727 Kfz/24h auf. Derzeit werden neue Zahlen zur Verkehrsbelastung erhoben. Südöstlich des überplanten Bereiches zweigt die Kreisstraße OAL 2 von der B 309 ab. Für diese Abzweigung sind Einbahn-Regelungen vorhanden;

westlich des Bahnhofes kann nur auf die Bundesstraße aufgefahen werden und bei der südlich gelegenen "Meilinger Straße" kann nur von der Bundesstraße abgefahen werden.

5.2 Eine Zufahrt von der Bundesstraße (B) 309 in das Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Die Ausfahrt muss allerdings über die bestehende "Krankenhausstraße" erfolgen. Eventuell ist eine Linksabbiegespur für die B 309 erforderlich. Dies kann jedoch erst abschließend geklärt werden, sobald die Nutzungen im Plangebiet feststehen. Bei der Planung einer Linksabbiegespur ist die Einmündung der Kreisstraße OAL 2 zu beachten; die Zufahrt in das Plangebiet und die Einmündung sollten räumlich entzerrt werden.

5.3 Aus Sicht des fließenden Verkehrs ist eine vollständige Erschließung des Plangebietes über die "Krankenhausstraße" sinnvoll. Die erforderlichen Sichtflächen werden an der Einmündung "Krankenhausstraße"/B 309 eingehalten. Auch hier ist voraussichtlich die Schaffung einer Linksabbiegespur notwendig. Der Fortbestand der Parkmöglichkeiten in der "Krankenhausstraße" muss bei dieser Lösung geprüft werden.

## 6. Immissionsschutz (Hr. Noll)

6.1 Vom Plangebiet gehen Geräuschemissionen aus. Diese sind in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten zu prognostizieren, zu bewerten und ggf. Konfliktlösungen zu erarbeiten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind immissionsschutztechnische Bestimmungen (z.B. zu Anliefer-/Öffnungszeiten, Parkplatznutzung) aufzunehmen, so dass gewährleistet ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Einwirkorten eingehalten werden.

6.2 Sollte im Plangebiet Wohnnutzung realisiert werden, sind in einer schalltechnischen Untersuchung die Verkehrslärmeinwirkungen der östlich verlaufenden Bundes-Straße B 309 sowie der Bahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach" gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu berechnen und zu bewerten.

## 7. Naturschutz (Fr. Müller)

7.1 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen, innerhalb des Plangebietes wurde bislang kein Nachweis erbracht. Bei Gebäudeabbruch sind die Durchführung einer Relevanzbegehung und die Erstellung einer Vorprüfung zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich.

7.2 Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Freiflächengestaltungsplan als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erarbeitet werden.

## 8. Wasserrecht

8.1 Schriftliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 10.07.2015:

*"Der Bereich um das alte Öllager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2728/7 ist vor dem Umbau von einem fachkundigen Büro untersuchen zu lassen. Kontaminierter Boden ist auszuheben und umweltgerecht zu entsorgen."*

- 8.2 Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde vom 22.07.2015:

*"Es ist weder ein Gewässer, ein Schutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet betroffen."*

*Lediglich die Heizöltanks auf dem Grundstück der VR-Bank Pfronten erwecken unser wasserwirtschaftliches Interesse. Diese Tanks befinden sich in der behördlichen Überwachung (alle 5 Jahre) durch das LRA OAL. Sollten die Tanks rückgebaut werden, ist es notwendig eine Stilllegungsbescheinigung eines Privaten Sachverständigen (TÜV, TPD, TÜG o.ä.) zu beauftragen, um diese aus unserer Überwachungs-routine zu nehmen."*

*Was die mögliche Bodenkontamination angeht, so ist aus unserer Sicht der aktuelle Betreiber/Eigentümer in der Pflicht, dem Rechtsnachfolger die Schadensfreiheit nachzuweisen. Eine Aufforderung durch die Wasserrechtsbehörde würde es nur bei einem begründeten Verdacht auf eine Verunreinigung des Grundwassers geben."*

9. Denkmalschutz

- 9.1 Schriftliche Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 03.07.2015:

*"Baudenkmalpflegerische Belange sind von der Machbarkeitsuntersuchung nicht berührt."*

- 9.2 Schriftliche Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III - Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, vom 14.07.2015:

*"Nach unserem bisherigen Kenntnisstand über Bodendenkmäler im Planungsgebiet besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Alle an der Bauausführung Beteiligten sollten jedoch in geeigneter Weise darauf hingewiesen werden, dass bei Erdarbeiten unerwartet zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um vollständige Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:*

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund*

*geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

*Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

*Hinweis:*

*Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas."*

## 10. Weitere Vorgehensweise

- 10.1 Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Pfronten erfragt beim Vorhabenträger die aktuellen Flächenvorstellungen für einen geplanten Drogeriemarkt und informiert den Vorhabenträger über die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenunterrichtung.
- 10.2 Das Büro Sieber bereitet die o.g. fachlichen Rahmenbedingungen in Form eines Analyseplanes anschaulich auf.
- 10.3 Das Büro Sieber skizziert städtebauliche Test-Entwürfe, die eine geordnete Entwicklung des Plangebietes zwischen "Allgäuer Straße" und "Kirchenweg" aufzeigen.
- 10.4 Zu gegebener Zeit informiert die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Pfronten den Rat und die Öffentlichkeit über die Vorhabenpläne und die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung "Zentrumsentwicklung Pfronten".

i.A. A. Brockhof

- Abdruck per E-mail an:
- Fr. Hummel
  - Hr. Boost
  - -Hr. Hohenadl, Kreisbaumeister
  - Hr. Moser
  - Hr. Noll
  - Fr. Müller
  - Hr. Lind, LRA Ostallgäu, Wasserrecht
  - Hr. Schweiger
  - Fr. Bgm. Waldmann
  - Fr. Rief
  - Hr. Hörmann