

Fassung vom 22.09.2017

# Gemeinde Pfronten Bebauungsplan Nr. 53

## "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
10	Begründung – Sonstiges	54
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	56
12	Begründung – Bilddokumentation	57
13	Verfahrensvermerke	58

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Gewerbegebiet**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

**Industriegebiet**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Bei den Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen unzulässig, die in Anhang 1 zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in Spalte c mit einem G gekennzeichnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

## 2.3 Emissionskontingente

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

Gebiet	Bezugsfläche in $m^2$	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/ $m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet	18.292	63	50
Industriegebiet	5.944	74	50

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (einsehbar im Rathaus der Gemeinde Pfronten in der Allgäuer Str. 6 während der üblichen Öffnungszeiten).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 42, 48/1, 49/1, 49/2 und 335.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## 2.4 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

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

## 2.5 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach: der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

## 2.6 FH .... m

### **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach: bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes

ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Baugrenze**  
Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.  
Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11  **Verkehrsflächen**

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

2.12



**Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14

**Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete**

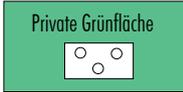
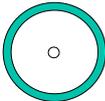
In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen sowie den Hof- und Verkehrsflächen anfällt, auf dem jeweiligen Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Stark verschmutztes Niederschlagswasser, das nicht durch eine entsprechende Vorbehandlung gereinigt werden kann (z.B. Niederschlagswasser, das auf Lager-/Umschlagplätzen für wassergefährdende Stoffe, Abfall- oder Recyclingmaterial anfällt), ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.15  Private Grünfläche als Pufferzone zum Gewässer ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Es handelt sich um zwei alte Vogelkirschen, welche auf der Flurgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 500 und 501 stehen. Da keine Vermessung vorliegt, können die tatsächlichen Baumstandorte geringfügig vom Planeintrag abweichen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Bodenbeläge in den Baugebieten** In den Baugebieten sind für
- Stellplätze und
  - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
  - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
  - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.20 Pflanzungen in den Baugebieten

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.
- Zusätzlich zu dem o.g. Pflanzgebot sind Pkw-Stellplätze pro angefangene acht Stellplätze mit jeweils mindestens einem Laubbaum zu überstellen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
------------	----------------

Vogel-Kirsche  
Sal-Weide

*Prunus avium*  
*Salix caprea*

#### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Salix purpurea*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum lantana*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn  
Sand-Birke  
Silber-Pappel  
Schwarz-Pappel  
Zitter-Pappel  
Stiel-Eiche

*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Populus alba*  
*Populus nigra*  
*Populus tremula*  
*Quercus robur*

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Trauben-Kirsche

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus padus*

#### Sträucher

Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Liguster  
Alpen-Heckenkirsche  
Heckenkirsche  
Schlehe

*Berberis vulgaris*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera alpigena*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*

Echter Kreuzdorn  
Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

Rhamnus cathartica  
Salix purpurea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Gruppenweise Pflanzung von Sträuchern zur Entwicklung naturnaher Laubhecken. Entsprechend der Planzeichnung sind einzelne Bäume einzustreuen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" der Gemeinde Pfronten

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

### 3

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

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von etwa 7.412 m<sup>2</sup> wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3843 der Gemarkung Nesselwang (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Maßnahmen:

- 1 Pflanzung von Gehölzen zur Entwicklung eines Waldrandes mit blütenreichen Gehölzen
- 2 Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

## 4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD/PD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach oder Flachdach  
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.  
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)
- 4.4 **DN .... - ....°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:  
– Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.  
– Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.  
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

#### 4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 12° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

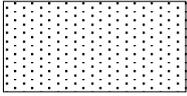
#### 4.6 Farben

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

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

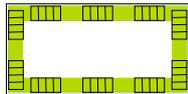
- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.  
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

Unabhängig hiervon gilt gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG das Verbot, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden.

## 5.7 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG die landwirtschaftliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

## 5.8



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen", Nr. 8329-0168-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

## 5.9 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.10 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

## 5.11 Ergänzende Hinweise

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

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auffriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Pfronten, Allgäuer Straße 6 eingesehen werden.

### **5.12 Plangenaugigkeit**

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

### **5.13 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" in öffentlicher Sitzung am 26.10.2017 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.09.2017.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3843 der Gemarkung Nesselwang.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.09.2017. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.09.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

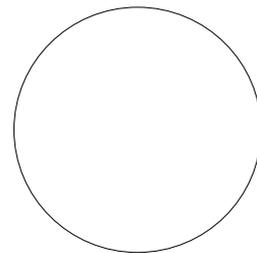
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den .....

.....  
(die Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

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

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Pfrontener Ortsteils "Kappel" im Gewerbegebiet Nord-West. Im Osten schließt das Plangebiet an die "Kappeler Straße" an. Im Süden bzw. Südosten wird das Plangebiet durch den "Steinbach" von der Wohnbebauung abgegrenzt. Südwestlich des Planbereiches bildet ein Waldstück eine natürliche Abgrenzung.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 475 (Teilfläche), 476 (Teilfläche), 482 (Teilfläche), 483, 484, 485 (Teilfläche), 488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 490 (Teilfläche), 491 (Teilfläche), 492 (Teilfläche), 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 503/1 (Teilfläche); Gemarkung Bergfronten.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von Lech-Vorbergen und vom Vilser Gebirge bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein Wohn- und Bürogebäude sowie zwei daran anschließende Nebenbauten. Darüber hinaus existieren im Plangebiet eine große und eine kleine Lagerhalle sowie ein Garagengebäude. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine geringe Neigung auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin ansteigend. Im Osten an der "Kappeler Straße" liegt das Plangebiet auf 894 m ü. NN. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Höhe von 912 m ü. NN vor.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Ermöglichung der Erweiterung des bereits bestehenden ansässigen Baustoff-Recycling-Unternehmens. Die Erweiterung ist in Form einer Bauschuttzubereitungsanlage und einer Lager- und Wertstoffhalle geplant.

Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen durch die Förderung eines ansässigen Betriebes stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher die Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 2.3.1.2 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.1.2 Der Bebauungsplan knüpft direkt südlich an geplante und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellte Gewerbeflächen an und verlängert die bereits bestehende Bebauung nach Norden hin.

7.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Aufgrund der Notwendigkeit, einem bereits bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren und aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen, kann auf Potenziale der innenentwicklung nicht zurückgegriffen werden.

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

- A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
- B I 2.1 landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg"
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.5 Zu Ziel B I 2.1 Der Bebauungsplan grenzt an das Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg" an. Mit Blick auf das westlich angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird der Bebauungsplan auch in Richtung Westen um eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ergänzt. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird das geplante Industriegebiet (GI) landschaftlich eingebunden. Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird damit in angemessener Weise Rechnung getragen.
- 7.2.3.6 Zu Ziel B II 1.2 Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes werden die Arbeitsplätze am Standort zukünftig gesichert und der Betrieb in seiner Entwicklung gestärkt.
- 7.2.3.7 Zu Ziel B V 1.3 Der Bebauungsplan schließt nördlich an bereits bestehende Bebauung an. Aufgrund der Erweiterung des Betriebes an diesem Standort ist auf andere Baulandreserven nicht rückgreifbar. Durch exakte Definition der Gebäudehöhen werden negative Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erlebbarkeit minimiert.
- 7.2.3.8 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.9 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet (GE), landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und Ortsrandeingrünung sowie Wald dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.3.11 Da es sich um Erweiterungsflächen eines ansässigen Betriebes handelt und die Flächen im Flächennutzungsplan bereits teilweise als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sind, wurden keine anderen Standorte in der Gemeinde Pfronten nicht in Frage.
- 7.2.3.12 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf potentiell auftretende Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer, die auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden bzw. in einem vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten sind, hingewiesen. Ferner ist für die Stromversorgung des Plangebietes die Errichtung einer Trafostation und die Verlegung neuer 20 kV- bzw. 1 kV-Erdkabel erforderlich.
- 7.2.3.13 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Gewerbeflächen in der Gemeinde Pfronten (Ortsteil Kappel) für einen bereits lokalen Betrieb zu schaffen, um diesem Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, Arbeitsplätze zu sichern und gleichzeitig Fehlentwicklungen in diesem Bereich auszuschließen.
- 7.2.3.14 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche gewerbliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 7.2.3.15 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.3.16 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.4.1 Für den Bereich ist überwiegend ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Teilbereich im Westen des Plangebietes als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- 7.2.4.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der beiden Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Auf Grund der peripheren Lage sollen diese hier ausgeschlossen bleiben. Nutzungen dieser Art sollen auf die zentralen Bereiche konzentriert werden. Darüber hinaus ist die Erschließungs-Situation für Betriebe dieser Art ungeeignet.
- Bei den Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) Anlagen unzulässig, die in Anhang 1 zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (4 BImSchV) in Spalte c mit einem G gekennzeichnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) erfahren zudem öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im Gewerbegebiet (GE) darüber hinaus die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angeführten Vergnügungsstätten. Für diese Nutzung wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Weiterhin werden sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Industriegebiet (GI) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach dem Höchstmaß nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 gültig. Für den Bestand ermöglicht er eine ausreichende Erweiterung der

vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und geeignete Ausnutzung der Flächen.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

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

7.2.4.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt ausgehend von einer offenen Bauweise die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 75 m. Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung wird damit eine bedarfsgerechte Errichtung von Hallen und sonstigen baulichen Anlagen ermöglicht, die die Betriebe nicht einschränkt, aber zugleich eine Entwicklung von massiv wirkenden Gebäuderiegeln einschränkt.

7.2.4.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nunmehr so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entstehen für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück und Möglichkeiten zur flexiblen Grundstücks-Aufteilung.

Durch die Bauherrschaft ist darauf zu achten, dass im Rahmen der erstmaligen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke Hauskontrollschächte angelegt werden. Diese sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten und damit ein uneingeschränkter Zugang zu gewährleisten. Da die Lage der Kontrollschächte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu meist nicht abschließend bekannt ist, wird darauf hingewiesen, dass deren Freihaltung und der uneingeschränkte Zugang auch dann zu gewährleisten sind, wenn sich diese innerhalb festgesetzter Baugrenzen befinden.

7.2.4.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 7.2.4.8 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen ein. Um einen möglichen Konflikt durch Gewerbelärm-Immissionen an der Umgebungsbebauung durch die Ausweisung des Gewerbegebietes bzw. des Industriegebietes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu lösen und nicht auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren zu verlagern, werden Emissionskontingente nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Industrie- bzw. Gewerbefläche eine bestimmte Geräusch-Emissionen zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 explizit nicht berücksichtigt. Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 19.05.2017) ermittelt. Für den Bereich des Industriegebietes mit einer Fläche von 5.944 m<sup>2</sup> wurden Emissionskontingente von tags/nachts 74/50 dB(A)/m<sup>2</sup> zugewiesen, für den Bereich des Gewerbegebietes mit einer Fläche von 18.292 m<sup>2</sup> Emissionskontingente von tags/nachts 63/50 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 19.05.2017) wurde zudem die Einhaltung der Kontingente durch das Vorhaben der Fa. Heinz Heer GmbH geprüft. Es zeigt sich, dass die Immissionskontingente an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

## 7.2.5 Infrastruktur

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der konkreten Objektplanung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.5.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Kappeler Straße" an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.6.2 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über eine Umwidmung des bisher vorliegenden öffentlichen Feld- und Waldweges zu einer öffentlichen Straße. Dieser ist über die "Kappeler Straße" mit dem öffentlichen Straßennetz angebunden und verläuft nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung.

Der Regelquerschnitt der Wege und die Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.

Der für die Verkehrsfläche vorgesehene Regelquerschnitt von 7,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Maße zur Erschließung eines zukünftigen Gewerbegebietes nördlich des vorliegenden Plangebiets mit zu nutzen.

**8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)****8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplaneses "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet am nordwestlichen Siedlungsrand des Orts-Teils "Kappel" der Gemeinde Pfronten ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich angrenzend sowie auf der bereits von Bebauung bestandenen Fläche des Bauunternehmens Heinz Heer GmbH. Im Osten grenzt die "Kappeler Straße" an das Gebiet an. Ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg befindet sich im Norden des Gebietes und soll für die Erschließung entwickelt werden. Eine Weide mit einzelnen Gehölzen befindet sich im westlichen Geltungsbereich. Ein Gewässerbegleitsaum liegt südlich direkt anschließend zum Bereich. Das Gebiet steigt von Osten nach Westen hin um etwa 10 m an. In dem zu überplanenden Bereich befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Heinz Heer GmbH, die u.a. im Bereich Straßen- und Tiefbau und Baustoffrecycling tätig ist. Die Firma plant, eine bisher an einem anderen Betriebsstandort angesiedelte Bauschuttzubereitungsanlage und eine Wertstoffhalle an den Standort in "Pfronten-Kappel" zu verlagern. Ein Wanderparkplatz, welcher derzeit von der Gemeinde gepachtet wird, soll zudem in das Betriebsgelände einbezogen werden.
- 8.1.1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Regionalplan: Die überplanten Flächen sind im rechts-gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten teilweise durch die Darstellung von Gewerbefläche (Planung) vom Grundsatz her bereits für Gewerbenutzung vorgesehen. Um diese im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche wird eine Grünfläche zur Eingrünung dargestellt; zudem sind vorhandene Gehölze, Busch- und Baumgruppen und – im östlichen Bereich entlang der Straße – Einzelbäume eingezeichnet. Im westlichen Änderungsbereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein ganz kleiner Bereich im Süden der Fläche wird als Bereich eines schutzwürdigen Biotopes dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der bestehenden Nutzung gut für das Vorhaben geeignet. Im Südwesten zum Geltungsbereich grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet an den Bereich an. Der Regionalplan sieht für den zu betrachtenden Bereich keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs des ortsansässigen Bauunternehmens Fa. Heinz Heer GmbH. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage des o.g. Unternehmens nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf den südlichen Bereich des kartierten Biotopes über das Plangebiet hinaus.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 6.375 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" auf der Fl.-Nr. 3843 der Gemarkung Nesselwang.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,54 ha, davon sind 1,55 ha Gewerbegebiet, 0,46 ha Industriegebiet, 0,18 ha Verkehrsflächen und 0,35 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Teil-Neuaufstellung muss jedoch relativiert werden, da hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Regionalplan:
- Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. 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). Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.
- 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 18.11.1997):
- Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten als Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbeflächen mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):
- Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch im weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete oder Teile davon.
- 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:
- Südlich des geplanten Geltungsbereiches liegt direkt angrenzend das kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen"

(Nr. 8329-0168). Eine weitere, flächenmäßig kleinere Teilfläche dieses Biotops befindet sich etwa 100 m nördlich zum Geltungsbereich. Das Biotop "Extensiv genutztes Grünland Hangfuß südlich Kappel" (Nr. A8329-0010-0005) liegt 310 m südlich. Etwa 60 m westlich und 130 m nordwestlich liegen "Weiden", welche ebenfalls Biotopschutz aufweisen (Nr. A8329-0015). Etwa 90 m südwestlich des Plangebiets liegt das "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinbach)" (Nr. A8329-0012). "Streu- und Naßwiesen bei Wank" (Nr. 8329-0160-008) liegen etwa 370 m nördlich des Plangebietes. Das Biotop "unverbautes Fließgewässer 2%, Magerrasen bodensauer 2%, Ranken, Altgras 1%" (Nr. 8329-0172) liegt 340 m östlich zum Geltungsbereich.

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich zum Großteil um ein bereits bebautes Gelände. Im Norden des Geltungsbereiches besteht ein Feldweg, welcher zu den westlich gelegenen Weideflächen führt. Diese können ebenfalls dem Geltungsbereich zugeordnet werden. Östlich der Bestandsbebauung befindet sich ein Wanderparkplatz, eine Lagerfläche sowie ein Gehölzstreifen. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Die im Westen gelegene Weidefläche weist teilweise kleine Bäume und Sträucher auf und bietet ebenfalls Vögeln, Insekten und Kleinstlebewesen Habitate. Der Feldweg im Norden trennt den Geltungsbereich von einer intensiv bewirtschafteten Wiese. Die "Kappeler Straße" verläuft östlich des Gebietes.
- Im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen besteht eine höhere Artenvielfalt. Auf dem Betriebsgelände ist auf Grund der vorhandenen Versiegelungen und der betrieblichen Nutzung von einer sehr geringen Artenvielfalt auszugehen. Die im Westen des Betriebsgeländes gelegene Steinwand stellt ein besonderes Habitat dar.

- Die beiden innerhalb des westlichen Plangebietes vorkommenden Lebensraumtypen (Weide und Hecke) werden aktuell durch die Nutzung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes beeinträchtigt (insbesondere durch den Motorenlärm des betrieblichen Kfz-Verkehrs). Insgesamt besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der bestehenden Eingrünung mittels der Hecke zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen genauer zum Vilser Gebirge. Im Gebiet stehen Mergel- und Kalkstein, abschnittsweise Sandstein an. Daraus haben sich voraussichtlich Braunerden entwickelt, die hauptsächlich aus den Bodenarten sandige Lehme und Lehme bestehen. Es handelt sich um teilweise bereits versiegelte sowie offene Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Weideflächen).
- Der Großteil des Gebietes wird bereits als Lager-, Park-, und Arbeitsflächen genutzt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten und in ihrer Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt sind.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein mittleres Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine mäßige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Das Filter- und Puffervermögen kann ebenfalls als recht mäßig beschrieben werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. 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 geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Abwasserentsorgung ("Abwasser-Zweckverband Vils Reute") zugeführt.
- Auf Grund des Hanges im westlichen Teil des Plangebietes kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1.030 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 894 m NN und 916 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 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, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich in einem kleinen Umfang um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Durch die überwiegende Versiegelung wird die

Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet gehört naturräumlich gesehen zum Schwäbischen Alpenvorland, genauer zur Untereinheit der Lech-Vorberge. Die Pfronten umgebenden Höhenzüge gehören zur Untereinheit der Allgäuer Kalkalpen. Die Landschaft im ebenen Tal der Vils ist von Grünlandwirtschaft sowie vom Ort Pfronten mit seinen Orts-Teilen geprägt, welche größtenteils ländlichen Siedlungscharakter aufweisen. Die landschaftlichen Blickbeziehungen im Vilstal bzw. in Pfronten sind sehr stark durch die umliegenden Höhenzüge geprägt.
- Das Plangebiet selbst liegt im Orts-Teil Kappel, welcher nördlich der Gemeinde Pfronten liegt. Im Norden ist die Blickbeziehung auf das Gebiet von der Straße aus gut gegeben. Die "Kappeler Straße", welche eine Verbindungsstraße der Gemeinde Nesselwang in den Orts-Teil Kappel darstellt ermöglicht die Einsicht auf das Plangebiet. Die Berge im Sichtschutz zum Gebiet dar. Es kommt somit zu keiner Einsicht auf das Gebiet. Von Richtung Osten grenzt die Gehölzstruktur das Gebiet ein.
- Der bereits bestehende Betrieb wird durch die gute Eingrünung kaum wahrgenommen. Es besteht folglich eine Einbindung in die Umgebung.
- Der Bereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich und – im Bereich der Bestandsbebauung – gewerblich genutzt. Der Bereich ist wichtig für die Naherholung: Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Wanderweg, im Osten des Gebietes ein Wanderparkplatz. Von dort aus gibt es Wege auf die umliegenden Berge und zum Waldseilgarten.

- Das bereits bestehende Gewerbegebiet ist von wirtschaftlicher Bedeutung und insofern wichtig für das Schutzgut Mensch (Arbeitsstätte, Einkommensquelle).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Westen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde, ist jedoch möglich.

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

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

### 8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich der Weideflächen sowie der Hecke vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die kleinen Bäume und Strauchgruppen auf den Weideflächen bleiben voraussichtlich nicht erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der Bebauungserweiterung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch das Mehraufkommen des Gewerbe- und Industrielärms gestört werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in den Baugebieten) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. In dem Baugebiet 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.
- Im südöstlichen Bereich wird eine private Grünfläche festgesetzt, die als Pufferzone zum Gewässer, zur Sicherung des geschützten Biotops sowie zur Bewahrung der für die Eingrünung wichtigen Gehölzstruktur dient. Mehrere weitere im südlichen, westlichen und nordwestlichen Plangebiet liegende Grünflächen, welche mit Gehölzen zu bepflanzen sind, sichern eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen (Weidefläche, kleinflächig Verlust von Gehölzen)	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsverkehr, Gewerbe- und Industrieausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Weideflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem

- zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 2,03 ha des Plangebietes neu versiegelt 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, ausgeschlossen.
  - Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich

nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das auf den Straßenflächen sowie im Gebiet anfallende Niederschlagswasser, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage Pfronten zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Auch das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der bisher bestehenden Bebauung und der geringen entfallenden Weideflächen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Betriebs- und Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Hecke im Gebiet, welche als Frischluftproduzent gilt, entfällt. Neue Gehölze kommen nur in einem geringen Umfang hinzu. Es besteht somit eine Reduzierung der Frischluftproduktion im Gebiet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/der Weidefläche	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), verminderte Kaltluftproduktion (Weide)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Ortsrandeingrünung in Richtung Norden stark reduziert wird. Die Blickbeziehung auf das

- Gebiet ist somit von der Kappeler Straße aus möglich. Die Flächen im Westen, welche als Weideflächen das Landschaftsbild vor den daran angrenzenden Bergen prägen, entfallen ebenso.
- Im nordwestlichen und westlichen Bereich werden private Grünflächen zur Eingrünung des Industriegebietes festgesetzt. Durch die hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert. Eine weitere Pflanzung trennt die zwei Gebietstypen voneinander und ermöglicht einen natürlicheren Gefälleunterschied, welcher im Gebiet herrscht. Auch der Übergangsbereich zum Wald im Süden wird mit Sträuchern bepflanzt.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen (Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes) ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch in die angrenzende Landschaft einzufügen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust einer das Landschaftsbild prägenden Weidefläche; teilweise reduzierte Ortsrandeingrünung in Richtung Norden/bessere Einsehbarkeit der gewerblich genutzten Flächen	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung eines gut eingrünnten Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Weideflächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit wird eingeschränkt. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der bestehende Feldweg wird zur Straße ausgebaut und kann weiterhin als Fuß- und Wander-

weg sowie von der Landwirtschaft genutzt werden. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungsfunktion wird geschwächt.

- Durch die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um solche Lärmkonflikte auszuschließen, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein.
- Um die Gefahr von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Äste aus dem südlich angrenzenden Wald zu minimieren, hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m zum vorhandenen Waldrand ein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

- Die Wechselwirkung zwischen Biotope und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die Kalt- und Frischluftproduzenten durch die Planung entfallen.
- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes eine größere Fläche einnimmt und eine industriell genutzte Fläche hinzukommt. Die Beeinträchtigung des Menschen durch Lärm- und Staubimmissionen erhöht sich.
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Industrieflächen- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen. Der veränderte Boden- und Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

### 8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- #### 8.2.3.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Weide als landwirtschaftlicher Standort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das westliche Gebiet des Geltungsbereiches wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Fisch- und Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzge-

biote, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung der Weidefläche), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen an keine bestehende Bebauung und sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um eine bereits baulich genutzte Fläche sowie (im Bereich der Betriebserweiterung) um Weideflächen und einen Feldweg. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der Eingrünungsstrukturen des Baustoffwerks handelt es sich um Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1, unterer Wert.

- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Für den Bereich der Bestandsbebauung und der Gehölze erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für den Bereich des Feldweges erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im westlichen Bereich als Übergang zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird dabei jeweils von einem mittleren bis unteren Wert ausgegangen. Dadurch ergeben sich für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Kompensationsfaktoren. Für die Bereiche der Betriebserweiterung und Eingrünungsstruktur ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,9 (Feld A II, mittlerer Wert). Bei

einer Eingriffs-Fläche von 6.488 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.839 m<sup>2</sup>. Für den Feldweg ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld A I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.788 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 536 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich somit bei einer Eingriffs-Fläche von 8.276 m<sup>2</sup> eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.375 m<sup>2</sup>.

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Industriegebiet (geplant)	A II	0,9	4.601	4.141
Gehölze	A II	0,9	1.887	1.698
Verkehrsflächen (geplant)	A I	0,3	1.788	536
<b>Summe</b>			<b>8.276</b>	<b>6.375</b>

8.2.4.12 Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 3843 des Marktes Nesselwang. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um rekultivierte Kiesabbau-Flächen. Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Lediglich im westlichen Bereich bestehen einige Ablagerungen von Aushub aus dem Kiesabbau.

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

- Im Übergangsbereich zwischen der Wertachschlucht und den landwirtschaftlichen Flächen soll ein Waldrand mit blütenreichen Gehölzen entwickelt werden. Dieser soll mindestens eine Breite von 10 m ausweisen. Zu pflanzen sind 3-reihige Pflanzung im Pflanzraster 1,5 m × 1,5 m. In der ersten Reihe (direkt am Wald) sind Bäume zweiter Wuchsklasse wie Vogelkirsche, Eberesche, Traubenkirsche oder ähnliches zu pflanzen, in den anderen Reihen heimische Sträucher. Die regelmäßige Pflege durch das Ausschneiden der Gehölze soll zur Erhaltung dienen. Dadurch wird eine Verbuschung und Sukzession vermieden. Diese Maßnahme dient der Erweiterung des landschaftsprägenden und landschaftstypischen, arten- und struktureichen Lebensraumes sowie der Verzahnung des Lebensraumes Wald mit dem angrenzenden Grünland. Die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze (Feld-Ahorn, Hasel, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Stiel-Eiche, Wolliger Schneeball, Apfel-

Rose und andere heimische Rosenarten) erhöht die im Wald vorhandene Zahl an Pflanzenarten und begünstigt somit auch die Zunahme von Tierpopulationen.

- Die bisher intensiv genutzte Fläche soll extensiviert werden. Vorab ist eine Aushagerung nötig. Je nach Zustand ist eine ca. 3-malige Mahd über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren auszumagern, anschließend ist auf einen 1-2 maligen Schnitt ohne jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu reduzieren. Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung. Die Artenvielfalt der Flora und Fauna kann sich deutlich erhöhen, was zu einer Steigerung der potentiellen Lebens-, Nahrungs- und Ruhestätten führt.
- Um eine randliche Intensivierung der Fläche zu verhindern, ist die nördliche, südliche und östliche Grundstücksgrenze abzumarken oder mit Findlingen zu markieren.

#### 8.2.4.14 Tabelle zur Ausgleichsfläche:

Ausgleichsflächen-Teil	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Rekultivierte Kiesabbaufäche (Fl.-Nr. 3843, westlicher Teil)	extern	intensiv genutztes Grünland	Schaffung eines Waldrandes mit blütenreichen Gehölzen	760
Rekultivierte Kiesabbaufäche (Fl.-Nr. 3843, östlicher Teil)	extern	intensiv genutztes Grünland bzw. Ablagerungsfläche	Entwicklung von Extensivgrünland	7.412
<b>Summe</b>				<b>8.172</b>

8.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 3843 ausgeglichen. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 1.797 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum des zu entwickelnden Waldrandes Rechnung zu tragen. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist eine dingliche Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern) zu veranlassen.

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

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)
- 8.3.1.2 **Verwendete projektspezifische Daten und Information:**
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 29.01.2016 im Landratsamt Ostallgäu (ergänzter Vermerk vom 01.03.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, dem regionalen Planungsverband Allgäu, des Landratsamtes Ostallgäu mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst, dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, des Landesamtes für Denkmalpflege und dem Abwasserverband Vils-Reutte und Umgebung Pfronten.
  - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" des Büros Sieber in der Fassung vom 12.04.2017 (zu den Immissionen durch Werksverkehr, Abkippvorgänge und Mobilten Brecher sowie zur Berechnung der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung))
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Pfronten in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:**

8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) am nordwestlichen Ortsrand von Kappel, einem Orts-Teil von Pfronten ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,54 ha.

8.3.5.2 Das Plangebiet wird im Osten durch die "Kappeler Straße" begrenzt. Im Süden befindet sich der "Steinebach" mit seinen Gehölzstrukturen. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eine Bestandsbebauung. Weideflächen befinden sich im westlichen Geltungsbereich. Ein Feldweg besteht im Norden des Gebietes. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Weideflächen sowie bereits betrieblich genutzte, teilversiegelte Flächen, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

8.3.5.3 Direkt südlich angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich das kartierte Biotop "Grauerlenauforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168). Etwa 100 m nördlich zum Geltungsbereich befindet sich eine weitere, flächenmäßig kleinere Teilfläche dieses Biotop. "Weiden" (Nr. A8329-0015) liegen als kartiertes Biotop etwa 60 m und 130 m nordwestlich dem Plangebiet. "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinbach)" (Nr. A8329-0012) liegt etwa 90 m südwestlich zum Plangebiet entfernt. Weitere Biotope befinden sich in einem von der Planung nicht beeinflussten Bereich. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Puffer und zur Durchgrünung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Biotope.

8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung der Weide und Gehölze und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Entfernung der Ortsrandeingrünung. Im nordwestlichen und westlichen Bereich ist eine Pflanzung auf der privaten Grünfläche als Eingrünung des Industriegebietes vorgesehen. Eine weitere Pflanzung zwischen den beiden Gebietstypen führt ebenfalls zu einer Reduzierung der Sichtbarkeit auf das höher gelegene Industriegebiet. Zu dem südlich gelegenen Biotop wird durch die im Südwesten vorgesehene Pflanzung ein Pufferstreifen zur Bebauung hin geschaffen.

8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 6.375 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3843 der Gemarkung Nesselwang kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt

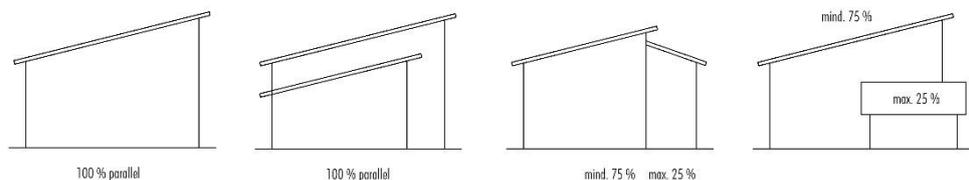
durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Entwicklung eines Waldrandes mit blütenreichen Gehölzen in einem Umfang von 10 m Breite.

- 8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich und betrieblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Pultdach und Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und berücksichtigen die Umsetzung gewerblicher Dachformen. Für die in beiden Gebieten zulässigen, voraussichtlich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht ebenfalls den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben des Ostallgäus. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 9.1.1.3 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Zudem orientieren sie sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Gleichzeitig lassen sie jedoch der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,54 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,55	61,0%
Bauflächen als GI	0,46	18,1%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,18	7,1%
Private Grünflächen	0,35	13,8 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/ Abwasser-Zweckverband Vils Reute

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH, Kempten (Allgäu)

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

### **10.3 Sonstiges**

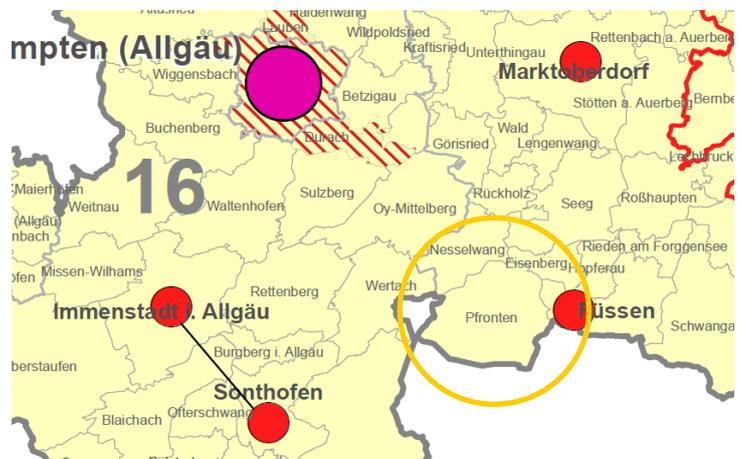
#### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 22.09.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.09.2017 wie folgt Berücksichtigung.

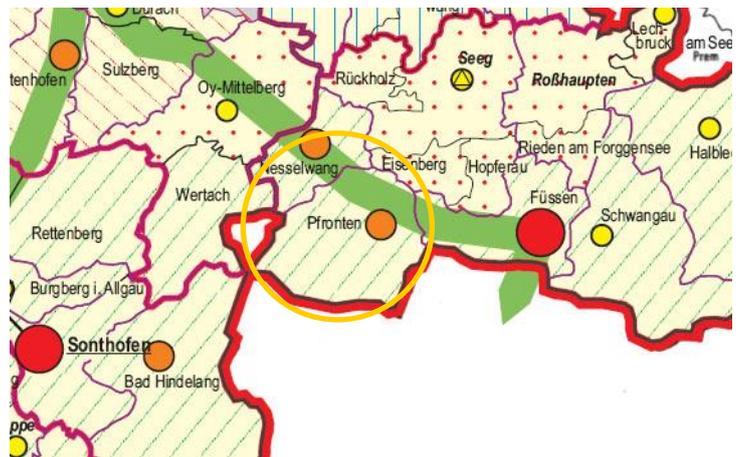
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2017 enthalten):

- Abrücken der Baugrenze im südlichen Bereich zur Einhaltung eines Mindestabstands von 10 m zum angrenzenden Wald
- Ergänzung der Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
- Ergänzung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs; Anpassung der Bauflächen sowie der Baugrenzen in diesen Bereichen
- Ergänzung der Festsetzung zu Pflanzungen in den Baugebieten
- Ergänzung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

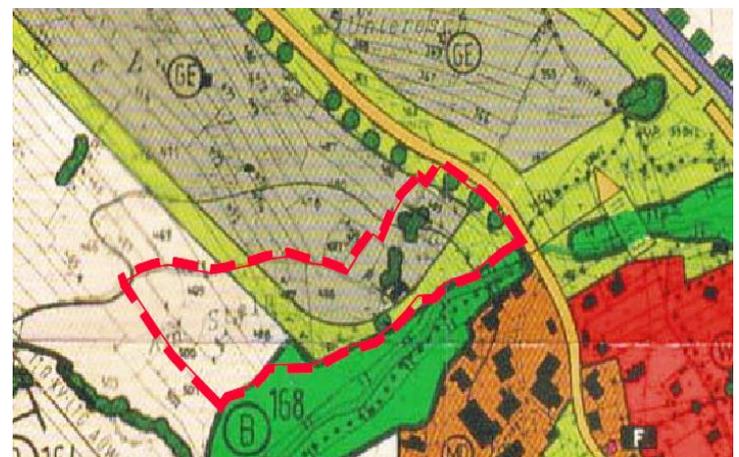
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Untertzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G) mit Eingründung und Einzelgehölzen



Schrägluftbild von Südosten auf das Plangebiet



Blick auf das bestehende Betriebsgelände mit abzweigendem Waldweg (rechts)



Blick von der "Kappeler Straße" (außerorts) Richtung Plangebiet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2016. Der Beschluss wurde am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....

.....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 08.03.2017 bis 22.03.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2017; Entwurfsfassung vom 19.05.2017; Bekanntmachung am 23.06.2017) sowie in der Zeit vom 09.10.2017 bis 23.10.2017 (Billigungsbeschluss vom 28.09.2017; Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Bekanntmachung am 02.10.2017) statt.

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

Pfronten, den .....

.....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 29.01.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 19.06.2017 (Entwurfsfassung vom 19.05.2017; Billigungsbeschluss vom 01.06.2017) sowie mit Schreiben vom 06.10.2017 (Entwurfsfassung vom 22.09.2017; Billigungsbeschluss vom 28.09.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den .....

.....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 22.09.2017.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" in der Fassung vom 22.09.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.10.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

### 13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Pfronten, den .....

.....

(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 06.06.2017

Plan geändert am: 22.09.2017

Planer: M.Sc. Thorsten Reber

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.