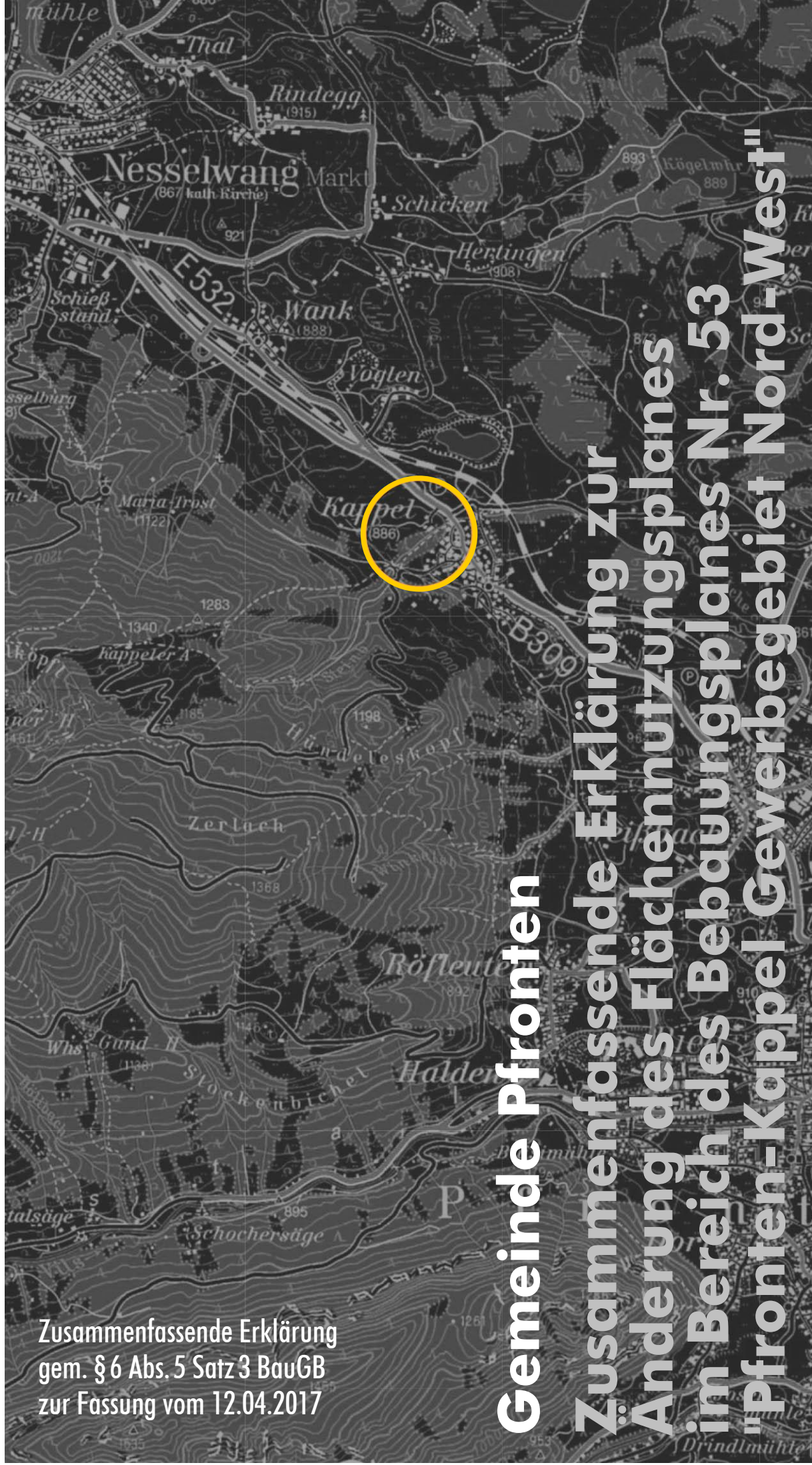


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
zur Fassung vom 12.04.2017

## Gemeinde Pfronten

Zusammenfassende Erklärung zur  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53  
"Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"



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

---

- 1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.04.2017 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

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

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden für einen Bebauungsplan empfohlen: Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken; Verwendung von heimischen Gehölzen; Verwendung von Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht; Verwendung von versickerungsfähigen Belägen; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente,

die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Pufferzone zum Gewässer; versickerungsfähige Bodenbeläge; lockere Bebauung und Höhenfestsetzungen; Ortsrandeingrünung und Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich zum einen um eine Weidefläche, zum anderen um eine bereits von Bebauung bestehende Fläche sowie einem Wanderparkplatz. Im Süden grenzt ein Gewässerbegleitgehölz an. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Weiter westlich befinden sich ebenfalls Weideflächen, welche eine mittlere bis hohe Artenvielfalt aufweisen und teilweise kleine Bäume und Sträucher. Im Norden besteht ein landwirtschaftlicher Feldweg, welcher das angrenzende Intensivgrünland vom Änderungsbereich trennt. Die "Kappeler Straße" verläuft östlich des Bereiches.
- 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich kommt auf Grund der bestehenden Eingrünung mittels der Hecke zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich der Weideflächen sowie der Hecke vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich 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 geplanten Gewerbe- und Industrielärms gestört werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Es soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Änderungsbereiches zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Ihre Verwendung dient der Verbesserung des Lebensraum-Angebotes vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut wird auf Grund der voraussichtlichen Reduzierung der Gehölze sowie Bebauung der Weidefläche als mittel eingestuft.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich 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 der Fläche wird bereits als Lager-, Park-, und Arbeitsflächen genutzt und ist somit in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, treten nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung.
- Im Änderungsbereich kommt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit vor 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.

- Der Bereich ist aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu

Prognose bei Durchführung:

- 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 voraussichtlich zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die voraussichtlich entstehenden Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung, welche zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen 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 zu empfehlen um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden.
- 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.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse 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.

- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Abwasserentsorgung/ Abwasser-Zweckverband Vils Reute zugeführt.
- Auf Grund des Hanges im westlichen Teil des Bereiches kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die geplante Gewerbebeerweiterung hat im Änderungsbereich eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da neue Flächen versiegelt werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollen 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, soll direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Durch die zusätzliche Bebauung wird sich die anfallende Abwassermenge erhöhen. Die Entsorgung soll wie bei der Bestandsbebauung über die gemeindliche Kläranlage Pfronten entsorgt werden.
- Die Bedeutung für das Schutzgut ist als mittel einzustufen.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Die Weidefläche im Westen des Bereiches fördert die Entstehung von Kaltluft. Gehölze, welcher der Ortsrandeingrünung dienen gelten als Frischluftproduzenten. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund der Bestandsbebauung nur relativ schwach ausbilden.

- Durch die überwiegende bestehende 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich 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, wird voraussichtlich entfallen. Neue Gehölze werden voraussichtlich nur in einem geringen Umfang hinzukommen. Es besteht somit eine Reduzierung der Frischluftproduktion im Gebiet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

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

**Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 12.04.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:**

Stellungnahme:

Die Entwicklung der Bauflächen dehnt sich auch in den hangseitig steileren Bereich (Fl. Nr. 499 und 500) hinein aus.

Damit negiert sie landschaftlich und topografische Leitlinien, die wichtige Grenzbereiche für Siedlungsentwicklungen sind. Das städtebauliche Erfordernis ist angesichts der vorhandenen großen Betriebsfläche und unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs/Flächensparens nicht nachvollziehbar (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich sollen im Zuge einer Erweiterung des bestehenden Betriebes weitere Nutzungen untergebracht werden. Der FNP schafft die Grundlage für einen mittel- und langfristigen Ausbau des Standortes.

Das Gelände steigt im westlichen Geltungsbereich an; der eigentliche (deutlich steilere) Anstieg zum südwestlichen Bergmassiv des Edelsbergs liegt jedoch noch weiter westlich und ist durch einen deutlich höheren Gehölz- und Waldanteil geprägt. Die Planung rückt daher zwar in höher gelegene Bereiche vor, dringt aber noch nicht in den eigentlichen Berghang ein. Um den Übergang zu den westlich angrenzenden Freiflächen möglichst landschaftsverträglich zu gestalten, wird auch entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Hierdurch werden die landschaftlichen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf ein verträgliches Maß reduziert.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich ist Teil des Schwäbischen Alpenvorland, genauer zur Einheit 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.
- Der Bereich selbst liegt im Orts-Teil Kappel, welcher nördlich der Gemeinde Pfronten liegt. Im Norden ist die Blickbeziehung auf den Bereich von der Straße aus gut gegeben. Die "Kappeler Straße", welche eine Verbindungsstraße der Gemeinde Nesselwangen in den Orts-Teil Kappel darstellt ermöglicht die Einsicht auf den Änderungsbereich. Die Berge im Westen begrenzen den Bereich von dieser Seite aus. Das kartierte Biotop im Süden stellt einen Sichtschutz zum Änderungsbereich dar. Es kommt somit zu keiner Einsicht auf das Gebiet. Von Richtung Osten grenzt die Gehölzstruktur den Bereich ein. Der bereits bestehende Betrieb wird durch die gute Eingrünung kaum wahrgenommen. Eine Einbindung in die Umgebung besteht. Der Bereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Ortsrandeingrünung in Richtung Norden stark reduziert wird. Die Blickbeziehung auf den Bereich ist somit von der Kappeler Straße aus möglich. Die Flächen im Westen, welche als



Weideflächen das Landschaftsbild vor den dazu angrenzenden Bergen prägen, entfallen ebenso.

- Im Nordwesten soll eine Grünfläche und Pflanzung als Eingrünung des Industriegebietes gelten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch diese Pflanzung reduziert werden. Eine weitere Pflanzung soll die zwei Gebietstypen voneinander trennen und ermöglicht einen natürlicheren Gefälleunterschied, welcher im Bereich herrscht.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollen Hecken aus Nadelgehölzen aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen (Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes) ausgeschlossen werden. Festgesetzte Pflanzlisten mit heimischen Arten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
- Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sowie der Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Ortsrandeingrünung kann der Eingriff in das Schutzgut als moderat beurteilt werden.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird teilweise landwirtschaftlich und im Bereich der Bestandsbebauung gewerblich genutzt. Der Bereich ist wichtig für die Naherholung, es befindet sich ein Wanderweg im Norden des Änderungsbereiches und ein Wanderparkplatz im Osten. 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlich genutzten Weideflächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit wird eingeschränkt. Dafür wird durch die Änderung die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der bestehende Feldweg welcher als Fuß- und Wanderweg sowie von der Landwirtschaft

genutzt wird, entfällt durch die Änderung. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungsfunktion wird geschwächt.

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

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

---

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

#### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2016 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

##### **Stellungnahme:**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über die Bodendenkmäler im Planungsgebiet, soweit es aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Hinweise zur Sicherung bodendenkmalpflegerischer Belange sind in unserer Stellungnahme vom 12.01.2016 zum zugehörigen Bebauungsplan formuliert (Az.: P-2016-74-1\_S2).

Hinweis: Den aktuellen Bestand der Bodendenkmäler bietet der Bayerische Denkmal-Atlas auf unserer Homepage.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

##### **Bestandsaufnahme:**

- Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### **Prognose bei Durchführung:**

- Da im Änderungsbereich 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.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 Solar-energie gut.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Wechselwirkung zwischen Biotop und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die Kalt- und Fischluftproduzenten 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 Änderungsbereich vorkommenden Pflanzen.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Auch im weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete oder Teile davon.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Südlich des geplanten Änderungsbereiches liegt direkt angrenzend das kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168). In geringerem Umfang liegt eine weitere Teilfläche dieses Biotopes etwa 100 m nördlich zum Änderungsbereich. Ein "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). "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinbach)" (Nr. A8329-0012) liegt etwa 90 m südwestlich zum Plangebiet entfernt. "Streu- und Naßwiesen bei Wank" (Nr. 8329-0160-008)

liegen etwa 370 m nördlich des Plangebietes. 340 m östlich zum Bereich liegt das Biotop "unverbautes Fließgewässer 2%, Magerrasen bodensauer 2%, Ranken, Altgras 1%" (Nr. 8329-0172).

- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

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

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.01.2016 sowie Stellungnahme vom 26.07.2017 zur Fassung vom 12.04.2017 der Regierung von Schwaben:**

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B I 2.1 (Z): landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17 "Gebiet Edelsberg - Breitenberg"

B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Ziele der Raumordnung werden in der Begründung ergänzt und abgearbeitet.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Gemeinde Pfronten beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Heer GmbH im Norden des Ortsteils Kappel zu schaffen. Hierzu sieht sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vor. Das ca. 2,5 ha umfassende Plangebiet ist zum Teil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Nach unseren Sachverhaltsermittlungen befinden sich auf dem Gemeindegebiet Pfrontens bislang noch unbebaute gewerbliche Bauflächen in sehr großem Umfang (u.a. in direktem Anschluss an das Plangebiet und im Bereich des Bahnhofs Pfronten-Steinach). Wir bitten die Gemeinde Pfronten, sich mit dem vorgenannten Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte u.a. geprüft werden, ob eine Nutzung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Anschluss an das Plangebiet in Frage kommt. Sollte an dem derzeitigen Plangebiet festgehalten werden, so wären gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle zu reduzieren.

Zudem reicht das Plangebiet randlich in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 "Gebiet Edelsberg -Breitenberg" hinein (siehe RP 16 B I 2.1 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zu."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen der höheren Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Pfronten ist die Bedeutung der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung bewusst. Die Erforderlichkeit der Planung an diesem Standort erwächst aus dem Umstand, dass ein Ausbau des bereits bestehenden Betriebs der Fa. Heer GmbH entstehen soll. Dazu sollen insbesondere eine Bauschutttaufbereitungsanlage an den geplanten Standort verlagert sowie eine Wertstoffhalle für Mischabfall errichtet werden.

Aufgrund des bereits bestehenden Firmenstandortes ist die Erweiterung des bestehenden Standortes in Pfronten-Kappel aus betrieblichen und verkehrstechnischen Gründen gegenüber der Erschließung eines weiteren Standortes vorzuziehen. (LKW-) Fahrten zwischen einzelnen Betriebsstandorten können dadurch vermieden werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die in der Stellungnahme genannte Fläche "im Bereich des Bahnhofs Pfronten-Steinach" als Vorteil zu werten; hier wären (LKW-) Fahrten durch die Ortsteile Weißbach, Berg, Ried, Heitlern, Ösch und Steinach unvermeidlich. Eine Nutzung des im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellten Bereichs nördlich des bestehenden Betriebsstandortes ist nicht möglich, da diese Flächen weder im Eigentum der Gemeinde noch der Fa. Heer sind. Andere Potenziale der Innenentwicklung sind für das Vorhaben der Ansiedlung einer Bauschutttaufbereitungsanlage aus Gründen der Konfliktvermeidung nicht umsetzbar.

Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan in angemessener Weise Rechnung getragen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2016 sowie Stellungnahme vom 28.07.2017 zur Fassung vom 12.04.2017 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:**

Stellungnahme:

Die Gemeinde Pfronten sieht vor, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Heer GmbH im Norden des Ortsteils Kappel zu schaffen.

Hierzu plant sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein Teil des ca. 2,5 ha umfassenden Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)). Angesichts der noch sehr umfangreich im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen bitten wir die Gemeinde Pfronten, sich in den Bauleitplanunterlagen mit dem vorgenannten Ziel auseinanderzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 26.07.2017 verwiesen.

Stellungnahme:

Außerdem weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 "Gebiet Edelsberg - Breitenberg" randlich berührt (RP 16 B I 2.1 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft").

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 26.07.2017 verwiesen.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.04.2017:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 4.1.5 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Landschaftsplan (Fassung vom 18.11.1997):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten ist im Flächennutzungsplan, welcher hier zu ändern gilt integriert.



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

---

**2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.04.2017 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde:**

**Äußerung:**

Da im südwestlich gelegenen Erweiterungsbereich des Betriebsgeländes derzeit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und die geplanten Nutzungen somit nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich angesehen. Auf den Planunterlagen soll aufgeführt werden, dass es sich um die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten handelt.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.01.2016 des Kreisbaumeisters:**

**Stellungnahme:**

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

**1. FNP/LP Änderung**

- Bedarfsnachweis; Einsparungspotenzial? Flächensparen?

**2. Wirksame maßstabbildende Unterteilung größerer Betriebsflächen durch hochwachsende, vernetzte Feldgehölzreihen z.B. alle 5000 m<sup>2</sup>.**

3. Gestaltung: Größtmögliche farbliche Integration in die bewaldete Hangsilhouette (Farben dunkelgrün, anthrazit)."

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

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung eines im Ortsteil "Kappel" ansässigen Betriebes. Aufgrund der potentiellen Flächen, die direkt an den bestehenden Betrieb angrenzen, erscheint eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist es der Gemeinde Pfronten nicht möglich, dieser konkreten Nachfrage nach Erweiterung gerecht zu werden. Die Gemeinde Pfronten ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde Pfronten erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

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

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Da es sich um Erweiterungsflächen eines ansässigen Betriebes handelt und die Flächen im Flächennutzungsplan bereits teilweise als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sind, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

##### **3.2.2 Planungs-Alternativen:**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

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

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)