

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 22.09.2017

Gemeinde Pfronten Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 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 den Bebauungsplan 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 06.06.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan 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:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.01.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist abzarbeiten. Als Eingriffsflächen sind nur der bisher unbebaute bzw. unversiegelte Erweiterungsbereich sowie ggf. entfallende Gehölzstrukturen heranzuziehen.

Das geplante Vorhaben ist in Richtung Norden, auf den Böschungen im Westen und zwischen Bestand und Erweiterung einzugrünen. Im Norden soll die bestehende Baumreihe nach Westen hin weitergeführt werden. Auf den Böschungen reichen niedrigwüchsige Pflanzungen (Sträucher) zur Eingrünung aus.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzende schriftliche Stellungnahme vom 26.02.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der Ausgleichsfaktor liegt aufgrund der mittleren Bedeutung des Gebietes, des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und dem hohen Versiegelungsgrad (?) bei 0,9.

**Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu,
Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

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

Begründung

Ziff. 8.2.4.13 (Ausgleichsfläche): Die Anlage eines Waldrands ist noch konkreter zu beschreiben: 3-reihige Pflanzung im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m. In der ersten Reihe (direkt am Wald) sind Bäume II. Ordnung wie Vogelkirsche, Eberesche, Traubenkirsche etc. zu pflanzen; in den anderen Reihen heimische Sträucher (Weißdorn, Heckenkirsche etc.) zu setzen. Die Pflanzqualität ist aufzulisten. Für eine Extensivierung der restlichen Fläche ist vorab eine Aushagerung notwendig. Je nach bisheriger Mahdhäufigkeit ist das Grundstück mit einer ca. 3-maligen Mahd über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren auszumagern und anschließend auf einen 1-2 maligen Schnitt ohne jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu reduzieren.

Die nördliche, südlich und östliche Grundstücksgrenze sollte abgemarkt oder mit Findlingen markiert werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Fläche randlich wieder intensiviert (von den Nachbarn mitgemäht) wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

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 m² 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.

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 m² 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.

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:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzende schriftliche Stellungnahme vom 26.02.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Auf der Flurgrenzen zwischen 500 und 501 im südöstlichen Teil befinden sich zwei prägende, alte Vogelkirschen, die zwingend zu erhalten sind, da sie einen hohen Biotopwert besitzen.

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Bei dem Baumbestand handelt es sich darüber hinaus gem. 39 (1) Ziff. 3 BNatSchG um eine Lebensstätte von vielen verschiedenen Tieren und Pflanzen, die weder beeinträchtigt noch zerstört werden darf.

Die Planung ist so abzuändern, dass der Gehölzbestand zu erhalten ist: Falls dies nicht möglich ist, so ist neben die neu angelegte Zufahrt in gleicher Art und Weise eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angesprochenen vorhandenen Gehölze entlang der bestehenden Gebäude sollen nicht in jedem Fall entfallen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis darauf, dass vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten sind. Als Anreiz zur Erhaltung der bestehenden Gehölze sind diese auf das festgesetzte Baum-Pflanzgebot anrechenbar. Auf eine verpflichtende Vorgabe zur Erhaltung dieser Gehölze wird verzichtet, da gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes langfristig eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden vorgesehen ist. Sollten die Gehölze mittel- oder langfristig entfallen, sind bei der Rodung die artenschutzrechtlichen Vorgaben entsprechend zu beachten. Der Hinweis zum Natur- und Artenschutz wird entsprechend ergänzt.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes werden umfangreiche Grünflächen neu festgesetzt. Die in diesen Bereichen zu pflanzenden Gehölze stellen auch einen Ersatz für auf den Bauflächen möglicherweise entfallende Gehölze dar.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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 Habitats. 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.

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. 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.

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

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

Stellungnahme vom 05.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 sowie Stellungnahme vom 23.10.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan für das Gebiet "Pfronten-Kappel/Gewerbegebiet Nord-West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Informationen und Empfehlungen zu Altlasten sowie zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen; die genannten bodenschutzfachlichen Vorgaben werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend beachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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.

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 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 Beeinträch-

tigung 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 Eingriffstärke 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 und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

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

Äußerung:

Auf den Freilagerflächen der Fa. Heer am Standort "Pfronten-Kappel" werden ausschließlich nicht kontaminierte Materialien der Kategorie Z 0 gelagert. Vorgaben für die technische Ausgestaltung der Freilagerflächen sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Von der Fa. Heer ist beabsichtigt, die Lagerflächen als Kiesflächen zu gestalten und nicht zu asphaltieren.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 20.01.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Bezüglich der Entwässerung des Zwischenlager- und Aufbereitungsplatzes besteht noch Aufklärungsbedarf. Es ist nicht eindeutig erkennbar welche Stoffe gelagert werden und wie die Entwässerung vorgesehen ist. Grundsätzlich ist dabei folgende Vorgehensweise zu berücksichtigen: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist unter Beachtung von M 153 zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Verschmutztes Niederschlagswasser, das nicht nach M 153 behandelt

werden kann, ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung an die gemeindliche Abwasseranlage anzuschließen.

Das Baugebiet liegt auf dem Schwemmkegel des Steinebaches. Schwemmkegel sind potentiell gefährdete Bereiche für Überflutungen und Übermürungen. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden; hierüber ist der Bauwerber u. E. zu informieren.

Der Abstand der Wertstoffhalle am alternativen Standort zur Böschungsoberkante des Steinebaches muss mindestens 10 m betragen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2016 sowie schriftliche Stellungnahme vom 06.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Abwasserverbandes Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten, Vils:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden bzw. sind in einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten und dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.
- Geplante größere Bauvorhaben sind nach den Österreichischen Vorschriften der Indirekteinleiterverordnung zu behandeln.
- Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantbetriebes müssen mit einem Fett- bzw. Leichtstoffabscheider ausgestattet sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan entspricht bereits den vorgebrachten Anregungen. Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers sieht eine vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort vor. Lediglich stark verschmutztes Niederschlagswasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantbetriebs sind nicht vorgesehen.

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 sowie Stellungnahme vom 23.10.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.01.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser wird in Bezug auf die Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser ergänzt.

Die Hinweise zur möglichen Gefährdungen durch Überflutungen oder Übermürungen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergegeben.

Der Abstand zum angrenzenden Gewässer wurde in der Planung berücksichtigt und eingehalten.

Stellungnahme vom 21.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 20.01.2016 zur frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde nicht in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen (sondern sind nur im Ergebnisvermerk vom 12.02.2016, ergänzt 01.03.2016 enthalten). Die Aussagen unserer Stellungnahme bleiben weiterhin bestehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 20.01.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser wird in Bezug auf die Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser ergänzt.

Die Hinweise zur möglichen Gefährdungen durch Überflutungen oder Übermürungen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergegeben.

Der Abstand zum angrenzenden Gewässer wurde in der Planung berücksichtigt und eingehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

— Oberflächengewässer kommen im Plangebiet 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.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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 Gesamtfläche 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a 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 28.01.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Aus dem Schnitt bzw. Profil ist nicht ersichtlich, wie hoch (in Meterangabe) das bestehende Gelände in Richtung Erweiterungsfläche abgetragen wird. Diese sollte möglichst gut in den Hang integriert werden. Um die landschaftsfremde, gewerbliche Nutzung am Hangfuß der Berge zu minimieren, ist eine effektive Eingrünung (hoch und breit!) sowohl im Norden zu dem Feldweg hin, als auch auf den terrassenförmigen Böschungen zwischen dem Bestand und der Erweiterung sowie Richtung Westen notwendig.

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der Gehölzbestand entlang der bestehenden Gebäude bzw. die Eingrünung der Firma soll laut Planung komplett entfallen. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet am Fuß des Alpentrauf in dieser exponierten Hanglage (ansteigendes Gelände) am Ortseingang von Pfronten stellt dies eine absolute Verunstaltung des Landschaftsbildes dar und ist daher keinesfalls akzeptabel!!!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planung ist der Erhalt der Gehölze weitmöglich vorgesehen. Die Pflanzung im Nordwesten dient der Ortsrandeingrünung und bietet neue Lebensstätten. Sie kann ebenfalls als Ersatzpflanzung gesehen werden.

Stellungnahme vom 23.10.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau:

Stellungnahme:

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

Der geplante Bebauungsplan eröffnet eine großflächige gewerbliche Nutzfläche in einer abgesetzten, landschaftlich auf Grund der Hanglage gut und weit einsehbaren Situation. Deshalb sind sowohl innerhalb maßstäblich gliedernde wie auch einfassende Großgrünstrukturen für die als Zersiedlung wirkende Fläche vorzusehen. Die Fläche soll in Muster unterteilt und maßstäblich mit landschaftlichen Elementen (Allee, Hecke) strukturiert werden, die Straßen im Norden und Westen mit Alleen zum Außenraum hin gefasst werden und auf diese Weise wenigstens ein Mindestmaß an gestalteter Einfügung in diesen schönen Landschaftsraum am Fuß des Bergrückens erreicht werden. Die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB "sind insbesondere zu berücksichtigen" (Orts- und Landschaftsbild). Dieses Gebot ist Teil der "gerechten Abwägung" nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine vollständige Neuentwicklung eines gewerblichen Standortes handelt. Vielmehr werden mehr als drei Viertel der ausgewiesenen Bauflächen bereits jetzt gewerblich genutzt. Nur bei etwa 23% der Bauflächen handelt es sich tatsächlich um eine Neuüberplanung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Dem Gemeinderat ist die landschaftlich sensible Lage des Plangebietes bewusst. Der Bebauungsplan setzt daher bereits Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung fest, die nach der ersten förmlichen Behördenbeteiligung nochmals umfangreich ergänzt wurden: Innerhalb der Baugebiete ist pro 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dies entspricht einer Anzahl von 21 Bäumen, die zusätzlich zu den geplanten Gehölzen auf den privaten Grünflächen gepflanzt werden müssen. Zusätzlich hierzu sind Pkw-Stellplätze pro angefangene 8 Stellplätze mit einem Laubbaum zu überstellen. Dies entspricht bei der bereits vorhandenen Anzahl an Stellplätzen weiteren sechs Bäumen. Zu den mind. 27 auf den Bauflächen zu pflanzenden Bäumen kommen die Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen, welche das Gebiet im Süden, Westen und Nordwesten einrahmen und im westlichen Bereich auch durchziehen. Durch die genannten Pflanzgebote ist eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Auf die verbindliche Vorgabe von Pflanzstandorten im Sinne des vorgeschlagenen Musters wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn verzichtet. Die Festsetzung verbindlicher Pflanzstandorte innerhalb der Bauflächen würde die Nutzbarkeit als Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu stark einschränken.

Der Anregung einer Baumreihe oder Allee entlang der nördlichen Zufahrtsstraße kann nicht gefolgt werden, da sich die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke in Privateigentum befinden und damit nicht für eine Bepflanzung zur Verfügung stehen. Südlich der Straße befindet sich bereits bestehende Bebauung (Gebäude und befestigte Hof- und Lagerflächen). Eine Verschmälerung der Straße kommt auf Grund der geplanten Nutzung und der Notwendigkeit, mit Lastwagen zuzufahren, nicht in Betracht. Zudem verfolgt die Gemeinde langfristig die Planung, die gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden zu erweitern (siehe Darstellung im Flächennutzungsplan). Der Bereich entlang der Zufahrtsstraße wird daher nicht langfristig den Ortsrand bilden. Durch die oben im

Detail beschriebenen Pflanzgebote ist für die derzeitige Planung jedoch gewährleistet, dass sich die vorhandene bzw. geplante Bebauung angemessen in den Landschaftsraum einfügt.

Stellungnahme vom 23.10.2017 zur Fassung vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Der Gehölzbestand entlang der bestehenden Gebäude bzw. die Eingrünung der Firma soll laut Planung komplett entfallen. In der letzten Stellungnahme wurde deshalb eine Ersatzpflanzung in gleicher Art und Weise neben der neu angelegten Zufahrt gefordert. Diese ist nicht vorhanden. Das gesamte Areal wäre nach der vorliegenden Planung auf einer Länge von ca. 220m von Norden kommend komplett einsehbar. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet am Fuß des Alpentrauf in dieser exponierten Hanglage (ansteigendes Gelände) am Ortseingang von Pfronten stellt dies eine absolute Verunstaltung des Landschaftsbildes dar und ist daher keinesfalls akzeptabel!!! Bei dem Baumbestand handelt es sich darüber hinaus gem. 39 (1) Ziff. 3 BNatSchG um eine Lebensstätte von vielen verschiedenen Tieren und Pflanzen, die weder beeinträchtigt noch zerstört werden darf.

Die Planung ist so abzuändern, dass entweder die Zufahrtsstraße verschmälert wird und damit eine Eingrünung möglich ist oder ein zusätzlicher Streifen für eine Gehölzpflanzung zur Verfügung steht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Planung ein wesentlicher Teil der in Richtung Norden bestehenden Eingrünung entfällt. Eine durchgängige Eingrünung entlang der nördlichen Zufahrtsstraße kann jedoch nicht umgesetzt werden, da sich die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke in Privateigentum befinden und damit nicht für eine Bepflanzung zur Verfügung stehen. Südlich der Straße befindet sich bereits bestehende Bebauung (Gebäude und befestigte Hof- und Lagerflächen). Eine Verschmälerung der Straße kommt auf Grund der geplanten Nutzung und der Notwendigkeit, mit Lastwagen zuzufahren, nicht in Betracht. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis darauf, dass vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten sind. Dies schließt selbstredend auch die Gehölze entlang der nördlichen Gebietsgrenze mit ein, welche von der geplanten Zufahrt nicht betroffen sind. Auf eine verpflichtende Vorgabe zur Erhaltung dieser Gehölze wird verzichtet, da gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes langfristig eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden vorgesehen ist. Der Bereich entlang der Zufahrtsstraße wird daher nicht langfristig den Ortsrand bilden. Als Anreiz zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze sind diese jedoch auf das festgesetzte Baum-Pflanzgebot anrechenbar. In Richtung Nordwesten bleibt

weiterhin die private Grünfläche festgesetzt, die zusammen mit den neu festgesetzten Grünflächen und Pflanzungen eine angemessene landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in seinem Textteil Pflanzgebote festsetzt, die nicht aus der Planzeichnung abgelesen werden können, weil sie räumlich nicht fixiert sind. Dazu gehört beispielsweise die Vorgabe, dass innerhalb der Baugebiete pro 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dies entspricht einer Anzahl von 21 Bäumen, die zusätzlich zu den geplanten Gehölzen auf den privaten Grünflächen gepflanzt werden müssen. Zusätzlich hierzu sind Pkw-Stellplätze pro angefangene 8 Stellplätze mit einem Laubbaum zu überstellen. Dies entspricht bei der bereits vorhandenen Anzahl an Stellplätzen weiteren sechs Bäumen. Zu den mind. 27 auf den Bauflächen zu pflanzenden Bäumen kommen die Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen, welche das Gebiet im Süden, Westen und Nordwesten einrahmen und im westlichen Bereich auch durchziehen. Durch die genannten Pflanzgebote ist nicht nur eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Es ist gleichzeitig auch gesichert, dass die durch notwendig werdende Rodungen entfallenden Lebensstätten mittelfristig ersetzt werden. Bei den entfallenden Gehölzen handelt es sich zu wesentlichen Teilen auch um Nadelgehölze (Fichten). Für die neu zu pflanzenden Gehölze sind gemäß der festgesetzten Pflanzliste ausschließlich Laubbäume und -sträucher zu verwenden, welche im Allgemeinen einen größeren Lebensraumwert haben als Fichten.

In der Gesamtbetrachtung werden auf Grund der obigen Ausführungen sowohl die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als auch die möglichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna als vertretbar bzw. im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als bestmöglich reduziert angesehen. Der Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche, welche größer ist als der errechnete Ausgleichsbedarf, wodurch zusätzlich nochmals der Entwicklungszeit der neu zu pflanzenden Gehölze Rechnung getragen wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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.

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 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.

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

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

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

Äußerung:

Die vom Plangebiet ausgehenden Geräusch-Emissionen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) zu begrenzen. Die maßgeblichen Einwirkorte befinden sich südlich des Plangebietes im Ortsteil "Kappel"

sowie im Wohngebiet südöstlich des Plangebietes (östlich der "Kappeler Straße"). Auf der Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Bergpfronten befindet sich eine Schreinerei und auf der Fl.-Nr. 51 eine weitere gewerbliche Nutzung (evtl. Metallverarbeitung). Diese sind als Vorbelastung bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen. Für den geplanten Standort der Bauschuttzubereitung im Westen des Plangebietes sind höhere Kontingente festzusetzen.

Mit einem Durchsatz von 10.000 - 15.000 t im Jahr unterliegt die geplante Bauschuttzubereitung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Zudem wird ein Gutachten zur Luftreinhaltung erforderlich sein.

Auch die Wertstoffhalle wird immissionsschutzrechtlich zu genehmigen sein (Abfalllager und ggf. -behandlungsanlage). Es ist jedoch ein erheblich günstigeres Emissionsverhalten zu unterstellen, was Luftreinhaltung und Lärmschutz betrifft, als bei der Bauschuttzubereitung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzende schriftliche Stellungnahme vom 26.02.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der südliche Waldbereich wird als Waldseilgarten genutzt und dient daher als Erholungswald. Es wird darauf hingewiesen, dass hier durchaus Konflikte mit der neu geplanten, angrenzenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung durch Staub- und Lärmimmissionen auftreten können!

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Gegen die vorgelegte Planung besteht aus Sicht des fachlichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Darstellung der Immissionskontingente in der Planzeichnung wird angeregt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde Pfronten empfindet die textliche Festsetzung der Kontingente als ausreichend.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Wanderweg 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.

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, Referat B III:

Stellungnahme:

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (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 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 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.

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 22.09.2017:

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 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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b 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 28.01.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Der Alternativ-Standort für die Wertstoffhalle ist in einer biotopkartierten Fläche vorgesehen. Hierbei handelt es sich um artenreiches Gewässerbegleitgehölz mit Grauerlen, Bergahorn, Eschen, aber auch standortfremden Fichten, sowie einer guten Kraut- und Strauchschicht. Dieser Bereich stellt sowohl gute Lebensraumqualität für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar, als auch eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild. Er bildet einen Grünzug vom Alpentrauf zu dem Moor bzw. Streuwiesengebiet entlang der Faulen Ach und wirkt dadurch als stark prägende Struktur in der Landschaft.

Deshalb wird dieser Standort abgelehnt.

Zum Biotop am "Steinebach" ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Vor Ort sollte hierzu überprüft werden, ob die in der amtlichen Kartierung dargestellte Abgrenzung mit dem tatsächlich vorhandenen Biotop übereinstimmt. Maßgeblich für die Abgrenzung des Biotopes ist die Ausdehnung der Gehölze, da es sich bei dem Biotop um einen Gewässer begleitenden Gehölzsaum handelt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzende schriftliche Stellungnahme vom 26.02.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die Grenzen eines kartierten Biotops entsprechen meistens nicht den örtlichen Verhältnissen, da der Layer auf das Luftbild gelegt und durch Projektionen etc. oft etwas verschoben ist. Die Biotopabgrenzung richtet sich immer nach dem jeweiligen Lebensraum — hier eben das Gewässerbegleitgehölz.

Der Abstand von Gehölztraufe zur Baugrenze ist im Norden auf 5m festzulegen, da hier bereits ansatzweise Waldrand vorhanden ist. Der Waldrand sollte aber noch mit Bäumen II. Ordnung (Vogelkirsche, Eberesche o.ä.) ergänzt werden.

Im Süden (südlich des jetzigen Betriebsgeländes) ist kein Waldrand vorhanden. Deshalb ist hier ein Abstand von 10 m erforderlich. In diesem Streifen ist auf einer Breite von 5 m ein Waldrand mit blütenreichen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.

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

Äußerung:

Von der Planung sind keine Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechtes betroffen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

Bestandsaufnahme:

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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 Plangebietes 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.

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 schriftliche Stellungnahme vom 26.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 entstehen soll. Dazu sollen insbesondere eine Bauschuttzubereitungsanlage 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 vermeiden 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 Bauschuttzubereitungsanlage aus Gründen der Konfliktvermeidung nicht umsetzbar.

Mit Blick auf das westlich angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird der Bebauungsplan auch in Richtung Westen um eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ergänzt. Durch die in der Fassung vom 22.09.2017 neu festgesetzten Pflanzgebote wird das geplante Industriegebiet (GI) landschaftlich eingebunden. Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird damit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2016 sowie schriftliche Stellungnahme vom 28.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.09.2017:

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 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.

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).

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 06.06.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan 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:

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach EAG Bau aufzustellen. Dies erfordert u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung, die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung.

Der Bebauungsplan kann als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden, damit ein flexibles und langfristig verbindliches Planungs-Instrument für die Entwicklung der Fa. Heer geschaffen wird. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt für die vorliegende Planung nicht in Frage, da die gesamte Betriebsstrukturierung und alle Baumaßnahmen (Verwaltungsgebäude) noch nicht abschließend geklärt werden können.

Das geplante Baugebiet ist entsprechend seiner Nutzung zu gliedern. Als Art der baulichen Nutzung ist für den Teilbereich der Bauschuttaufbereitungsanlage ein Industriegebiet (GI) auszuweisen, da Gewerbegebiete (GE) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Hierzu können immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen nicht gezählt werden. Das Industriegebiet (GI) ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu modifizieren, so dass ungewünschte Nutzungen ausgeschlossen werden, jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Im Bauleitplanverfahren sind andere praktikable Lösungen zu prüfen.

Grundsätzlich stellt sich folgendes städtebauliche Konzept für die Gliederung des Baugebietes bzw. Betriebsgeländes der Fa. Heer als sinnvoll dar: Die Verwaltung (Büronutzungen) soll auf dem Bereich des jetzigen Wanderparkplatzes angesiedelt werden. Die Wertstoffhalle soll im Bereich des Baumateriallagers errichtet werden. Die Bauschuttzubereitungsanlage ist auf dem südwestlichen Erweiterungsbereich des Betriebsgeländes herzustellen.

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 m².

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

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

1. Die Gebietseingrünung entspricht (allseitig!) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist in diesem Punkt nicht als daraus entwickelt anzusehen (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB). Es wird empfohlen die Fläche des Flächennutzungsplanes maßstabsgetreu zu übertragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebietseingrünung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan übernommen. Lediglich entlang der östlich angrenzenden Kappeler Straße wird im Bebauungsplan keine Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich wurden mit Bescheid vom 17.07.2007 durch das Landratsamt Ostallgäu Stellplätze genehmigt, die inzwischen

umgesetzt sind. Bestandteil des Baugenehmigungsbescheids ist der Bepflanzungsplan des Ingenieurbüros für Freiflächenplanung Cornelius Wintergerst vom 23.04.2007. Dieser sieht die Neupflanzung von neun Berg-Ahornen im Bereich der Stellplätze sowie von sieben Vogel-Kirschen im südöstlichen Randbereich zu den Stellplätzen vor. Die Festsetzung zu den Pflanzungen in den Baugebieten wird um ein zusätzliches Baum-Pflanzgebot im Bereich von Stellplätzen ergänzt. Hierdurch wird den Eingrünungsvorgaben des Flächennutzungsplanes entlang der Kappeler Straße nachgekommen; gleichzeitig steht der Bebauungsplan damit in Einklang zu dem erteilten Baugenehmigungsbescheid.

Die Änderung erfordert eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB.

Stellungnahme:

2. Die Widmung der Verkehrsfläche ist nicht klar. Als öffentliche Verkehrsfläche ist sie in der vorliegenden Form funktionsmäßig nicht ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stichstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Moment ist diese ausreichend, da sie nur der Erschließung des bereits ansässigen Betriebes dient. Wendemöglichkeiten befinden sich auf dem Betriebsgelände. Eine Wendemöglichkeit am westlichen Ende der Stichstraße ist aufgrund der geforderten Randeingrünung im Bereich nicht umsetzbar. Die Straße wird nach Umsetzung des nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebietes weiter ausgebaut.

Stellungnahme:

3. Es wird sehr bedauert, dass durch die Absicht, die Ausnutzungsmöglichkeit bis auf Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen zu maximieren, der Blick für Einbindung in diese abgesetzte freie Landschaft sehr stark verloren gegangen ist. Ohne wirksame gezielt festgesetzte Einbindung durch Eingrünung und (erdgebundene) Farbgebung wird es zu einer Beeinträchtigung der Kultur- und Erholungslandschaft kommen. Wandhöhen von 10,5 m bzw. Firsthöhen von 13,5 m bedürfen derartiger Maßnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung zur landschaftlichen Einbindung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird im Süden und Westen durch private Grünflächen ergänzt, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis darauf, dass vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten sind. Dies schließt selbstredend auch die Gehölze entlang der nördlichen Gebietsgrenze mit ein. Auf eine verpflichtende Vorgabe zur Erhaltung dieser Gehölze wird verzichtet, da gemäß

der Darstellung des Flächennutzungsplanes langfristig eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden vorgesehen ist. Als Anreiz zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze, sind diese jedoch auf das festgesetzte Baum-Pflanzgebot anrechenbar. In Richtung Nordwesten bleibt weiterhin die private Grünfläche festgesetzt, die zusammen mit den neu festgesetzten Grünflächen eine angemessene landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleistet. In Bezug auf die Farbgebung enthält der Bebauungsplan bereits eine örtliche Bauvorschrift, welche als Dachfarbe lediglich rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässt.

Stellungnahme:

4. Das Teilstück an der Kappeler Straße wird bei Weiterentwicklung Teil dieser Ortsstraße sein. Hier sollten die Flächen und Bepflanzung für eine Alleereihe auf öffentlichem Grund als Zufahrt zum Dorf (!) Kappel vorgesehen werden. Dieses Gewerbegebiet sollte einen anderen ortsgestalterischen Anspruch haben, als das übliche Konglomerat einer beliebig anspruchslosen und fremdartigen Gewerbefläche "von der Stange".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Kappeler Straße eine Grünfläche mit (zu pflanzender) Baumreihe dar. In diesem Bereich wurden mit Bescheid vom 17.07.2007 durch das Landratsamt Oberallgäu Stellplätze genehmigt, die inzwischen umgesetzt sind. Bestandteil des Baugenehmigungsbescheids ist der Bepflanzungsplan des Ingenieurbüros für Freiflächenplanung Cornelius Wintergerst vom 23.04.2007. Dieser sieht die Neupflanzung von neun Berg-Ahornen im Bereich der Stellplätze sowie von sieben Vogel-Kirschen im südöstlichen Randbereich zu den Stellplätzen vor. Durch diese Stellplatz-Begrünung wird der Vorgabe des Flächennutzungsplanes nicht im Detail, aber im Grundsatz nachgekommen. Um auch im Bebauungsplan die Eingrünung entlang der Kappeler Straße zu sichern, wird die Festsetzung zu den Pflanzungen in den Baugebieten um ein zusätzliches Baum-Pflanzgebot im Bereich von Stellplätzen ergänzt, welches in Einklang zu dem erteilten Baugenehmigungsbescheid steht. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass die bislang nicht erfolgten Pflanzungen zügig umzusetzen sind. Gemäß Baugenehmigungsbescheid ist mit der vorliegenden Fristverstreichung die Zahlung eines Zwangsgeldes fällig. Die Bezeichnung als "beliebig anspruchslose und fremdartige Gewerbefläche" ist nicht zutreffend, da durch die festgesetzte Eingrünung und die getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein höherer Anspruch an gestalterischen Vorgaben vorgegeben wurde, als dies in Gewerbe- und Industriegebieten normalerweise üblich ist.

Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Planzeichnung

Der vorhandene bachbegleitende Gehölzbestand fehlt in der Planzeichnung; er ist detailliert darzustellen, da von dessen Gehölztraufe ein Abstand von 10m im Süden und 5m im Norden einzuhalten ist, der von jeglicher Bebauung und Baustelleneinrichtung freizuhalten ist. In diesem Pufferstreifen ist ein Ufergehölzrandstreifen (waldrandartig) wie geplant anzulegen. Der Gehölzbestand verläuft in der Natur nicht gerade (wie planerisch eingetragen), sondern unregelmäßig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der vorhandene bachbegleitende Gehölzbestand entspricht im Wesentlichen dem kartierten Biotop, welches in der Planzeichnung dargestellt ist.

Der Bereich südlich des Gehölzbestandes ist von der Planung nicht betroffen. Nördlich werden deutlich mehr als 5 m Abstand zwischen der Baugrenze und dem kartierten Biotop (Gehölzbestand) eingehalten.

Die planzeichnerische Darstellung des geplanten Ufergehölzrandstreifens als gerade Linie stellt nicht die zu entwickelnde Gehölzgrenze dar, sondern lediglich eine Umgrenzung der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche. Wie aus der textlichen Festsetzung zum entsprechenden Pflanzungs-Symbol hervorgeht, sind in diesem Bereich lockere Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Randbereiche sind als feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Aus dieser Formulierung ergibt sich, dass eine naturnahe Saumentwicklung und kein geradliniger Verlauf angestrebt wird.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Gemeinde Pfronten:

Äußerung:

Im Kataster ist ein durch das Betriebsgrundstück verlaufender öffentlicher Feld- und Waldweg eingezeichnet. Dieser Weg verläuft tatsächlich nördlich der vorhandenen Eingrünung. Die Erschließung

der Wertstoffhalle und der Bauschuttzubereitungsanlage soll voraussichtlich durch das Betriebsgelände erfolgen. Der öffentliche Feld- und Waldweg soll entsprechend des tatsächlichen Verlaufes von der Abzweigung an der ehem. Bundesstraße im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sind an der Einmündung zur ehem. Bundesstraße Sichtdreiecke gemäß den geltenden, technischen Regelwerken festzusetzen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2016 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

An die Planungsflächen angrenzend befindet sich ein süd-östlich nachgelagerter, bachbegleitender Waldbestand. Dieser Wald besteht aus vorwiegend Fichtenreinbeständen mit einzelner Beimischung von Bergahorn, Esche, Kirsche, Grauerle und Saalweide. Lediglich im östlichen Teil dominieren Bergahorn und eine Weißtanne. Dem Wald vorgelagert sind teils Waldrandansätze aus Sträuchern wie Hasel, Traubekirsche, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel sowie niedrigere Bäume (sog. Bäume 2. Ordnung) wie Grauerle, Vogelkirsche und Mehlbeere. Lichtere Teilflächen des Waldes zeigen Verjüngungsansätze aus Esche, Bergahorn, Kirsche und Bergulme. Der Waldbestand ist zwischen 60 und 80 Jahre alt und weist in Bachnähe teils auwaldartige Strukturen auf.

Die fichtendominierten Bereiche haben kurze Kronen von im Schnitt 25 - 30 % der Baumlänge und weisen somit eine eher schlechte Einzelbaumstabilität auf. Durch den teils vorhandenen freien Kalk im Oberboden muss mit einem erhöhten Anteil an Rotfäule bei den Fichten gerechnet werden. Somit ist die Bestandsstabilität eher als mäßig einzustufen. Für den dauerhaften Erhalt der Waldfläche liegt besonderer Augenmerk auf dem stabilisierenden Waldrand. Dieser ist in Hauptwindrichtung vorgelagert, teils lückig und stufig aufgebaut und bildet durch seine langen breiten Kronen in Verbindung mit den Bäumen 2. Ordnung einen Schutzstreifen für die labileren, dahinter liegenden Waldflächen. Es handelt sich um Sturmschutzwald im Sinne des BayWaldG.

Die Waldflächen sind Erholungswald nach Waldfunktionsplanung und haben durch ihre Bachnähe und den teils auwaldartigen Aufbau besondere Bedeutung für den Umweltschutz und das Landschaftsbild.

Erhebliche Teilbereiche der Waldfläche unterliegen einer befristeten Rodungserlaubnis zum Zwecke der Betreibung eines Hochseilgartens durch die Fa. Altissimo. Bei Schädigungen der Waldfläche und der Waldstruktur könnte der Fortbestand des Hochseilgartens gefährdet werden.

Gleichsam kann eine Zuführung von Emissionen wie Staub, Lärm oder Geruchsbelästigung mögliche, erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete und des Hochseilgartens verursachen.

Um negative Auswirkungen auf die Waldfläche auszuschließen, ist ein Mindestabstand von 10 m zum derzeitigen Waldrand einzuhalten. Somit wird eine Beschädigung des Bodens und der Wurzeln ausgeschlossen. Dieser Bereich darf nicht beeinträchtigt werden und ist von Baumaschinen und Material während der gesamten Baumaßnahme freizuhalten. Für einen besseren Emissionsschutz ist in einem Bereich von 5 m (im Anschluss an die jetzige Waldgrenze) durch die aktive Anlage eines Waldrandes mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, die Abschirmungswirkung zu erhöhen.

Falls der Alternativstandort für die Wertstoffhalle realisiert werden soll, ist ein Mindestabstand vom Wald von 5 m einzuhalten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2016 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Ein Teil der Flächen wird als Grünland genutzt.

Nach unseren Informationen sehen wir keine Gefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben.

Wir bitten um einen möglichst sparsamen Flächenverbrauch, da aufgrund der Flächenkonkurrenz die Pachtpreise hoch sind und dies negative Auswirkungen auf die Einkommenssituation und die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe hat.

Ausgleichsflächen

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht sollte sichergestellt sein, dass bei einer Extensivierung eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen möglich ist. Dies bedeutet, dass der Aufwuchs auf Grünlandflächen als Futter und für das Ausbringen von tierischem Wirtschaftsdünger genutzt werden kann.

Die Nutzung als Streu ist grundsätzlich mit hohen Kosten (im Vergleich zum Stroh) und viel Arbeitszeit verbunden. Außerdem ist unseres Wissens eine Flächenförderung im Rahmen des Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramms und des Erschwernisausgleichs erst bei Erreichen des Zielzustandes möglich, sodass eine ausreichende Rentabilität nicht erreicht wird. Abgesehen davon wird

nach unseren Erfahrungen insbesondere bei spätem Schnittzeitpunkt ein Großteil der Streu kostenpflichtig als Kompost entsorgt. Eine standortnahe Vermarktung wäre in diesem Fall anzustreben.

Wir würden in Abstimmung mit den Landwirten vor Ort eine extensive Weidehaltung begrüßen. Dazu werden allerdings größere zusammenhängende Flächen benötigt. Denkbar ist die Anbindung an bestehende Projekte wie z.B. der Moorallianz (www.moorallianz.de).

Ansonsten regen wir an, mit einer sehr hochwertigen Maßnahme den Umfang der Ausgleichsflächen stark zu reduzieren. Dies würde sich vor allem entlang von Gewässern anbieten.

Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.

Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Der in der Stellungnahme vom 19.01.2016 geforderte Aufbau eines gestuften Waldrandes sowie der geforderte Mindestabstand von 10 m zum Waldrand wurde in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes nicht aufgenommen.

Wir halten beide Forderungen jedoch entsprechend unseren Ausführungen in der sztl. Stellungnahme uneingeschränkt aufrecht und bitten, den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Rechtsgrundlagen

Waldgesetz für Bayern (BayWaldG), insbes. Art. 9, Abs. 1

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird im südlichen, an den Wald angrenzenden Bereich so geändert, dass ein Mindestabstand von 10 m zum Waldrand eingehalten wird.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.01.2016 der AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft

Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Südlich des Baugebietes verläuft eine 110 kV-Freileitung, welche nach den vorliegenden Unterlagen nicht betroffen ist.

Dieses Gebiet liegt nicht im Versorgungsbereich unseres Unternehmens. Bitte wenden Sie sich deswegen an das Elektrizitätswerk Reutte AG, Großfeldstr. 10-14 in 6600 Reutte.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 20.01.2016 der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen:

Stellungnahme:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 53 "Pfronten-Kappel/Gewerbegebiet Nord-West" der Gemeinde Pfronten wird die Errichtung einer 20 kV - Trafostationen notwendig (Situierung dz. noch nicht möglich), und die Verlegung neuer 20 kV - bzw. 1 kV Erdkabel erforderlich.

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

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Pfronten-Kappel/Gewerbegebiet Nord-West" ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muss. Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV/ 1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2016 sowie schriftliche Stellungnahme vom 27.06.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de,
Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Objektplanung beachtet.

Stellungnahme vom 11.07.2017 zur Fassung vom 06.06.2017 der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen:

Stellungnahme:

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Pfronten-Kappel/Gewerbegebiet Nord-West" ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muss. Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV / 1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen zur Energieversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für eine Trafostation wird beim Bebauungsplan verzichtet, da sich deren exakte Lage erst im Rahmen der konkreten Objektplanung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist. Die Lage der Trafostation wird im Rahmen der Objektplanung mit den Elektrizitätswerken Reutte abgestimmt.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Ermöglichung der Erweiterung des bereits bestehenden ansässigen Baustoff-Recycling-Unternehmens. Die Erweiterung ist in Form einer Bauschutttaufbereitungsanlage 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Da es sich um Erweiterungsflächen eines ansässigen Betriebes handelt und die Flächen im Flächennutzungsplan bereits teilweise als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sind, wurden kamen andere Standorte in der Gemeinde Pfronten nicht in Frage.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist überwiegend ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Teilbereich im Westen des Plangebietes als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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 zumeist 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 zwi-

schen 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt ausgehend von einer offenen Bauweise die Längsentwicklung 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Werbeanlagen und oberirdischen Freileitungen, Verzicht auf Regelungen hierzu

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

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.

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.

.....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Planer:

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