

Gemeinde Pfronten

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 09.03.2020

Ergebnisvermerk

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

Datum: 19.02.2020

Ort: Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 20.01.2020 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bau und Umwelt, Marktoberdorf, vertreten durch Fr. Regierungsdirektorin Hummel
 - Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, Marktoberdorf, vertreten durch Hrn. Lax
 - Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, Marktoberdorf, vertreten durch Fr. Schneider
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten, vertreten durch Hrn. Östreicher (Stellungnahme liegt vor)
 - Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde-Kreisstraßen, Marktoberdorf, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ostallgäu, Gesundheitsamt, Marktoberdorf, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Staatliches Bauamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Handelsverband Bayern – der Einzelhandel e.V. , Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Handwerkskammer Schwaben, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie- und Handelskammer, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf, Füssen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Abwasserzweckverband Vils-Reutte, Vils, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Allgäu Netz GmbH & Co.KG, Kempten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Schwaben Netz GmbH, Augsburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. KG, München, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone GmbH, Unterföhring, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Kreisbrandrat, Germaringen, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpfleger, Schwabbruck, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Fr. Bgm. Waldmann, Gemeinde Pfronten
- Hr. Hörmann, Gemeinde Pfronten
- Hr. Heinz Heer und Hr. Karl-Heinz Heer, Fa. Heinz Heer GmbH
- Hr. Brockof, Fr. Toth, Fr. Reineremann, Büro Sieber

1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Pfronten beabsichtigt für den Bereich westlich des Ortsteils "Kappel" den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" zu ändern und zu erweitern.

Anlass der Planung sind zum einen die Erweiterungsabsichten der im o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplan angesiedelten Fa. Heinz Heer GmbH, die Verlegung der Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes an diesen Standort sowie die Ausweisung eines gewerblichen Baugrundstücks.

2. Planungsrecht (Fr. Hummel und Hr. Lax)

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im weit überwiegendem Teil gewerbliche Bauflächen, im westlichen und nordwestlichen Erweiterungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Ortsrandeingrünung dar. Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sieht das Landratsamt den Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an. Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes im westlichen Bereich (Fl. Nr. 501) besteht kein Einverständnis. Das Gelände steige in diesem Bereich an und sei für die Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund der Topographie ohnehin nicht geeignet. Eine Bebauung in diesem Bereich würde das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Vorstellbar wäre die Baugrenze bis an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu ziehen. Im Bereich der Fl. Nr. 501 muss die Grünfläche erhalten bleiben. Eine Flächennutzungsplanänderung wäre auch dann nicht erforderlich.

2.2 Das Landratsamt schlägt vor, dass derzeit geplante GE 2 als "Sondergebiet Rettungswache" (SO Rettungswache) festzusetzen, da es in diesem Bereich bereits konkrete Planungen gibt. Auch bei dieser Vorgehensweise ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

2.3 Zur Ortsrandgestaltung gibt Hr. Lax folgende Empfehlungen:

- Staffelung der Wand- und Firsthöhen von innen nach außen
- Anpassung der Höhen im GE 2 (zukünftiges SO Rettungswache) auf die konkrete Planung
- Festsetzungen zur Materialwahl, insb. Verzicht von grellen und schwarzen Farben in der Fassadengestaltung
- Begrünung der Flachdächer
- Beschränkung der zulässigen Dachfarben auf rot, rotbraun und grau (Verzicht auf anthrazit)
- Verzicht auf die Umsetzung von Pflanzungen innerhalb der Baugebiete zu Gunsten weiterer Eingrünungen im Randbereich
- Fortsetzung der Festsetzung der zu pflanzenden Bäume entlang der Kappeler Straße Richtung Osten
- Ausweitung der Eingrünung (siehe Naturschutz)

3. Naturschutz

- 3.1 In der Planung (Vorentwurf, Stand 19.02.2020) wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entsprochen, da es sich um eine sehr gut einsehbare Ortsrandlage handelt.
- 3.2 Als nördliche Ortsrandeingrünung ist der Grünstreifen von 3,00 m als zu schmal anzusehen. Der Grünstreifen soll breiter mit einer Bepflanzung bestehend aus Bäumen und Sträuchern gesetzt werden.
- 3.3 Aus Sicht des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren ist der Waldabstand eingehalten, sofern das Baugebiet nicht auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 501 erweitert wird.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Eine schriftliche Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor. Darin wird mitgeteilt, dass für die Erweiterungsflächen, die Lärmkontingentierung fortgeführt werden sollte und sich weitere Immissionskonflikte nicht aufdrängen.

Hr. Heer weist darauf hin, dass die Firma Heer hinsichtlich der Kontingentierung nicht schlechter gestellt werden darf als im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Es wird festgestellt, dass von einem Sondergebiet kein anderer Schutzanspruch als von einem Gewerbegebiet ausgeht.

5. Weitere Vorgehensweise

- 5.1 Die Firma Heer lässt dem Büro Sieber Schnitte (Bestand, Planung) der Fläche (Nr. 501) zukommen.
- 5.2 Das Büro Sieber stimmt den Kompensationsfaktor mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

Anlagen:

- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 17.02.2020
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Stellungnahme vom 19.02.2020
- Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 07.02.2020
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde – Kreisstraßen, Stellungnahme vom 24.01.2020
- Landratsamt Ostallgäu, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 24.01.2020
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2020
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.02.2020

- Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.02.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Stellungnahme vom 06.02.2020/10.02.2020
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Stellungnahme vom 10.02.2020
- Staatliches Bauamt Kempten, Stellungnahme vom 27.01.2020
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 14.02.2020
- Handelsverband Bayern – der Einzelhandel e.V., Stellungnahme vom 07.02.2020
- Handwerkskammer Schwaben, Stellungnahme vom 10.02.2020
- Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 13.02.2020
- Kreishandwerkerschaft Füssen – Marktobendorf, Stellungnahme vom 10.02.2020
- Abwasserzweckverband Vils-Reutte, Stellungnahme vom 27.01.2020
- Allgäuer Netze GmbH, Stellungnahme vom 30.01.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 14.02.2020
- Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 07.02.2020
- Schwabennetz GmbH, Stellungnahme vom 03.02.2020
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, Stellungnahme vom 03.02.2020
- Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 14.02.2020

i.A. J. Reiner mann

- Abdruck per E-Mail an:
- Fr. Hummel
 - Hrn. Lax
 - Fr. Schneider
 - Hrn. Östreicher
 - Fr. Bgm. Waldmann
 - Hrn. Hörmann
 - Hrn. Heinz Heer
 - Hrn. Karl-Heinz Heer