

Fassung vom 16.11.2020

## Gemeinde Pfronten

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



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 17
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 20
5	Hinweise und Zeichenerklärung 23
6	Satzung 31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 33
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 42
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 67
10	Begründung – Sonstiges 69
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 72
12	Begründung – Bilddokumentation 73
13	Verfahrensvermerke 74

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Gewerbegebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (ausgenommen die unten aufgeführten Nutzungen)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO; Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird oder im betrieblichem Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten.

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

### **Industriegebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (ausgenommen die unten aufgeführten Nutzungen).

Folgende Nutzungen, die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die in Anhang 1 zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in Spalte c mit einem G gekennzeichnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Tankstellen.

Folgende Nutzungen, die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

## 2.3



**Sonstiges Sondergebiet "Rettungswache"**, das Sondergebiet "Rettungswache" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Rettungswache.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen eines Rettungsdienstes (z.B. Fahrzeughallen, Büro- und Sozialräume), Schlafräume für den Bereitschaftsdienst
- Gebäude und Anlagen für den Katastrophenschutz
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Rettungswache zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.4 Emissionskontingente

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

Gebiet	Bezugsfläche in $m^2$	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/ $m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet	23.300	63	50
Sondergebiet	3.900	60	55
Industriegebiet	5.600	74	50

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (einsehbar bei der Gemeinde Pfronten).

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

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.5 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

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

2.6 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

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

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

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

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

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

- 2.7 FH .... m
- Firsthöhe** als Höchstwert
- Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
  - bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
  - bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach: bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.8 **Höhe von Werbeanlagen**
- Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.9 a
- Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.10 o
- Offene Bauweise**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Haupt-Wasserleitungen (geplant)** unterirdisch, hier Wasser-Leitung der Gemeinde Pfronten mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Schmutzwasserkanal (geplant)** unterirdisch, hier Abwasser-Kanal des Abwasserverbands Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18  **Spartenband** unterirdisch mit der Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Versorgungsträger.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.20 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen sowie den Hof- und Verkehrsflächen anfällt, auf dem jeweiligen Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.  
Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.  
Stark verschmutztes Niederschlagswasser, das nicht durch eine entsprechende Vorbehandlung gereinigt werden kann (z.B. Niederschlagswasser, das auf Lager-/Umschlagplätzen für wassergefährdende Stoffe, Abfall- oder Recyclingmaterial anfällt), ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21



Private Grünfläche **als Pufferzone zum Gewässer** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Private Grünfläche **zur Ein- und Durchgrünung** mit Einschränkung baulicher Anlagen. Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der festgesetzten Verkehrsfläche ist pro Baugebiet eine weitere Zufahrt in einer Breite bis max. 6,50 m zulässig. Im südlichen Bereich der Fl.-Nrn. 499 und 500 sind Stützkonstruktionen und Maßnahmen zum Lärm- bzw. Sichtschutz (Aufschüttungen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

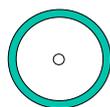
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Extensivierung und Umwandlung der intensiv genutzten Wiesenfläche in eine Blühwiese
- Entwicklung einer naturnahen Laubhecke als Puffer zum Plangebiet

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

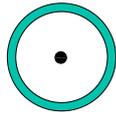
2.25



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 **Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den Baugebieten**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 **Pflanzungen in den Baugebieten**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.
- Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

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

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



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

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unten genannten Pflanzliste verwenden. Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Fortvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus

#### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33

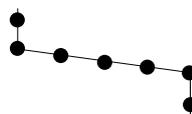


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Für die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) ist im Rahmen der Baugenehmigung entweder ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden oder vor den Aufenthalts- und Ruheräumen sind verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen sind als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen. Diese Räume sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV;  
siehe Planzeichnung)

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" der Gemeinde Pfronten

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

2.36

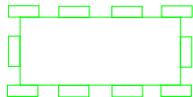


**Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53  
"Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Fassung vom 22.09.2017, Satzungsbeschluss vom 26.10.2017) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.37



**Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53  
"Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"**

### 3

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

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen befinden sich auf der Fl.-Nr. 1483 (Teilfläche) der Gemarkung Eisenberg sowie auf der Fl.-Nr. 2271 (Teilfläche) der Gemarkung Bergpfronten. Die Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2271, Gemarkung Bergpfronten, müssen vorab mit der Unteren Forstbehörde (Forstrevier Pfronten) abgestimmt werden. Der Planung werden von den Maßnahmen 11.357 m<sup>2</sup> zugeordnet

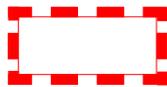
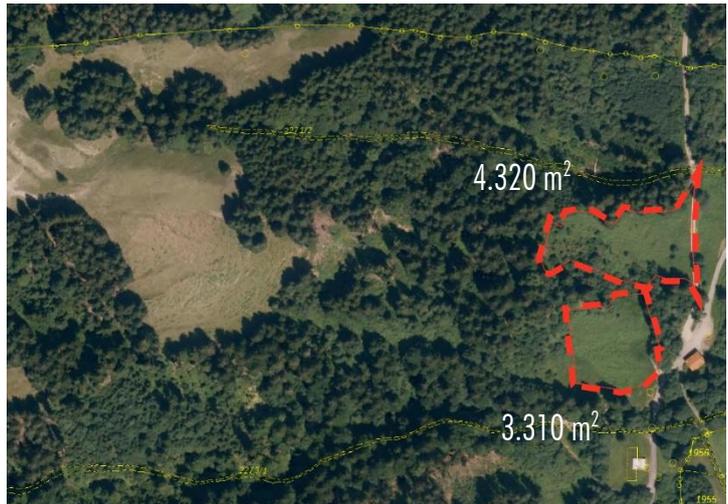
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen sowie Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West").

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Größe der zuzuordnenden Flächen kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze (Fl.-Nr. 2271, Gemarkung Bergfronten)



Lage der Ausgleichsflächen

Diese Teilflächen (Fl.-Nr. 2271, Gemarkung Bergfronten) wurden auf Grund der Erreichbarkeit ausgewählt. Weitere Flächen auf o.g. Fl.-Nr. können der Gemeinde nach einer entsprechenden Bilanzierung für andere Projekte angerechnet werden (auf Grund der Lesbarkeit wurden diese Flächen nicht in der Planskizze dargestellt).

Zur Bekämpfung des Adlerfarns werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Mahd und Abtransport des Mahdgutes, zweimal im Jahr;
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln;
- Beweidung (Start im 4.Jahr der Maßnahmen)

Planskizze (Fl.-Nr. 1483, Gemarkung Eisenberg)



Lage der Ausgleichsflächen

Zur Entwicklung einer Streuwiese (Fl.-Nr. 1483, Teilfläche, Gemarkung Eisenberg) werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Die ersten fünf Jahre: Aushagerung der Fläche durch dreimalige Mahd im Jahr (Mai, Juli und Ende August oder Anfang September);
- Ab dem Zeitpunkt, wo die ersten spätblühenden Pflanzen aufkommen und die Wiese nicht mehr stark-wüchsig ist: 1-2 x Mahd, jedoch unbedingt im September;
- Abtrag des Mahdgutes nach jeder Mahd;
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln;

<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung</b>	
4.1	<b>Inkraftsetzung der Abstandsflächen</b>	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
4.2	<b>Dachformen</b>	Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.3	SD/PD/FD	<b>Dachform</b> alternativ Satteldach, Pultdach oder Flachdach Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)
4.4	DN .... - ....°	<b>Dachneigung;</b> Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung: — Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind. — Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

#### 4.5 Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern

Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Aufständigung thermischer Solaranlagen ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

#### 4.6 Materialien

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

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

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

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

#### 4.7 Farben

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

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

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

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

#### **4.8 Fassadengestaltung**

Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik-Module an der Fassade. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden innerhalb eines Abstands von 60,00 m zur "Kappeler Straße" (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik-Module an der Fassade.

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

#### **4.9 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 20,00 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Zusätzlich dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und in der Summe der Flächen aller Werbeanlagen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

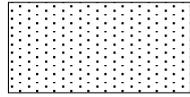
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Eine Beleuchtung der Anlagen ist nur werktags im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

5

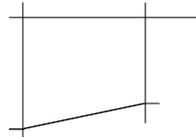
## Hinweise und Zeichenerklärung

5.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

Nr. ....;.....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.4

498

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6



**Lärm- und Sichtschutz-Maßnahme** zur Abschirmung des "Waldseilgarten Höllschlucht" vom Industriegebiet (GI); in dem gekennzeichneten Bereich kann eine Aufschüttung (Wall) zur Eindämmung von Immissionen auf den Waldseilgarten erfolgen.

5.7

### Natur- und Artenschutz

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor

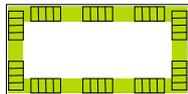
der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

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

## 5.8 Biotopschutz

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

## 5.9



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinebach und Nebenbächen", Nr. 8329-0168-001, Nr. 8329-0168-002, Nr. 8329-0168-004; "Weiden bei Kappel", Nr. A8329-0015-003, Nr. A8329-0015-004; "Bachsystem bei Kappel", Nr. A8329-0012-002), Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten.

## 5.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)

- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.11 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollte eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gem. DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben, durchgeführt werden.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsf lächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter in den Baugebieten verwendet werden.

## 5.12 Überflutungsschutz

Der Geltungsbereich liegt auf dem Schwemmkegel des Steinebaches. Schwemmkegel sind potentiell gefährdete Bereiche für Überflutungen und Übermurungen. Unter anderem bei extremen Niederschlagsereignissen (Starkregen) kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren, werden entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch

liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Freianlagengestaltung integrierbar.

### 5.13 Brandschutz

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

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

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

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

### 5.14 Denkmalpflege

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

## 5.15 Ergänzende Hinweise

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

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

Geplante Einleitungen von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Kanalisation (aus Industrie und Gewerbe) bedürfen der Zustimmung des AWV Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten auf Basis der Vorgaben des WHG und des BayWG sowie der des österreichischen BGBL. 222/1997 (Indirekteinleitungsverordnung).

Betriebliche Küchenabwässer (z.B. aus Restaurants, Kantinen, Cafés und dgl.) sind durch einen Fett- bzw. Leichtstoffabscheider vorzuzureinigen.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und der Verkehr mit Maschinen (z.B. Futterernte).

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

## 5.16 Plangenaugigkeit

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

**5.17 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" in öffentlicher Sitzung am 25.11.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.11.2020.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden mehrere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1483 (Teilfläche, Gemarkung Eisenberg) sowie 2271 (Teilfläche, Gemarkung Bergpfronten). Der Planung werden von den Maßnahmen 10.364a m<sup>2</sup> zugeordnet.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.11.2020.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Fassung vom 22.09.2017, Satzungsbeschluss vom 26.10.2017) werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung und 1. Erweiterung ersetzt.

Der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird die Begründung vom 16.11.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

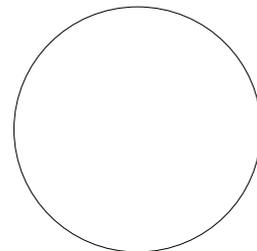
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den .....

.....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

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

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Pfrontener Ortsteils "Kappel". Im Osten schließt das Plangebiet an die "Kappeler Straße" an. Im Süden bzw. Südosten wird das Plangebiet durch den "Steinebach" und durch die das Gewässer begleitende Gehölze von der Bebauung begrenzt. Südwestlich des Planbereiches bildet ein Waldstück eine natürliche Abgrenzung. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Fassung vom 22.09.2017, Satzungsbeschluss vom 26.10.2017). Dieser setzt zum größten Teil ein Gewerbegebiet (GE) sowie im Westen ein Industriegebiet (GI) fest.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 469 (Teilfläche), 470 (Teilfläche), 471 (Teilfläche), 472 (Teilfläche), 473 (Teilfläche), 474 (Teilfläche), 475 (Teilfläche), 476, 477 (Teilfläche), 478 (Teilfläche), 482 (Teilfläche), 482/1, 483, 484, 485, 486, 487 (Teilfläche), 488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 503/1 (Teilfläche); Gemarkung Bergpfronten.

**7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des südlichen Teil des überplanten Bereiches (Änderungsbereich) befinden sich die Betriebsgebäude und Anlagen der Fa. Heinz Heer (Bauunternehmen); bestehend aus Lagerhallen, Lagerflächen, einem Bürogebäude, Garagen und Stellplätzen. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten. Im nördlichen und westlichen Teil (Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes) befinden sich, mit Ausnahme eines Schuppens, keine baulichen Anlagen. Dieser Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im westlichen Teil des Erweiterungsbereiches befinden sich Einzelbäume. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

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

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Anlass für die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist, dass die Rettungswache von Pfronten aus der Ortsmitte von Pfronten-Ried verlagert werden muss. Am bestehenden Standort (Krankenhausstraße) kann die Hilfsfrist für das Einsatzgebiet nicht eingehalten werden, zudem soll eine zeitgemäße Einrichtung geschaffen werden. Somit soll die Rettungswache langfristig in der Gemeinde erhalten bleiben und ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden.

7.2.2.2 Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" dient darüber hinaus der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, um die Erweiterung des bereits hier ansässigen Bauunternehmens zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen durch die Förderung von ansässigen Betrieben in der ansonsten durch den Tourismus geprägten Gemeinde stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

7.2.2.3 Der Gemeinde erwächst daher die Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum

– 2.3.4 In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 7.2.3.2 Zu Ziel 2.3.4 Die Gemeinde sieht das LEP-Ziel 2.3.4 als erfüllt an. Sie geht nicht davon aus, dass es zu Bodenerosionen kommen wird oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährdet wird.
- 7.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Aufgrund der Notwendigkeit, einem bereits bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren und aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen, kann auf Potenziale der Innenentwicklung nicht zurückgegriffen werden. Für die weitere gewerbliche Baufläche und die Sonderbaufläche stehen ebenfalls keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.
- 7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
  - B I 2.1 landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg"
  - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
  - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 7.2.3.5 Zu Ziel B I 2.1 Der Bebauungsplan grenzt an das Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg" an. Mit Blick auf das westlich angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird der Bebauungsplan auch in Richtung Westen um eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ergänzt. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird das geplante Industriegebiet (GI) landschaftlich eingebunden. Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird damit in angemessener Weise Rechnung getragen.

- 7.2.3.6 Zu Ziel B II 1.2 Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes werden die Arbeitsplätze am Standort zukünftig gesichert und der Betrieb in seiner Entwicklung gestärkt.
- 7.2.3.7 Zu Ziel B V 1.3 Der Bebauungsplan schließt nördlich an bereits bestehende Bebauung an. Aufgrund der Erweiterung des Betriebes an diesem Standort ist auf andere Baulandreserven nicht rückgreifbar. Durch exakte Definition der Gebäudehöhen werden negative Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erlebbarkeit minimiert.
- 7.2.3.8 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.9 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich bereits im Jahr 2017 geändert. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und Ortsrandeingrünung dargestellt.
- Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 konkretisiert diese Vorgaben durch die überwiegende Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Trotz der Festsetzung des nordöstlichen Teilbereichs als Sondergebiet "Rettungswache" (SO<sub>Rettungswache</sub>) und des westlichen Teilbereichs als Industriegebiet (GI), kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet, angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit weiterhin erfüllt.
- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 7.2.4 Allgemeines, Standort-Wahl

- 7.2.4.1 Alternative Standorte für die vorliegende Planung liegen der Gemeinde nicht vor. Für die geplante Rettungswache bietet der Standort "Kappel" gute Voraussetzungen. Die Erweiterung des bestehenden Bauunternehmens ist an anderer Stelle nicht sinnvoll. Für die Konzentration von weiterem Gewerbe zwischen Kappel und der St 2520 hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entschieden.
- 7.2.4.2 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung ermittelt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Erweiterung des Gewerbegebiets "Nord-West" in Pfronten Kappel dar.

- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Naturschutzes und die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Gewerbeflächen in der Gemeinde Pfronten (Ortsteil Kappel) für einen bereits lokalen Betrieb zu schaffen, Arbeitsplätze zu sichern und gleichzeitig Fehlentwicklungen in diesem Bereich auszuschließen. Darüber hinaus soll die Daseinsvorsorge mit dem Erhalt des Standortes der Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuz in Pfronten sichergestellt werden.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche gewerbliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Gebäude und Anlagen keine übermäßige Beeinträchtigung für das hochwertige Landschaftsbild schaffen.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.3 Stand vor der Änderung; Planungsrechtliche Vorschriften und Inhalt der Änderung**

### **7.3.1 Stand vor der Änderung**

- 7.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Gewerbegebiet (GE) sowie im Westen ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich nur über Betriebsflächen der Fa. Heinz Heer Bauunternehmung.

### **7.3.2 Planungsrechtliche Vorschriften und Inhalt der Änderung**

- 7.3.2.1 Für den nördlichen Bereich ist ein Sondergebiet "Rettungswache" (SO Rettungswache) festgesetzt. Im mittleren Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Westen des Plangebietes ist ein Teilbereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- 7.3.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des Industriegebietes (GI) Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet (GE) 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. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird oder im betrieblichem Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.

- 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.
- Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) erfahren zudem öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. 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) die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke. Der Ausschluss der Nutzung soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequenzierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb der Gewerbegebiete zu vermeiden, erfolgt dieser Ausschluss.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im Gewerbegebiet (GE) darüber hinaus die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angeführten Vergnügungstätten. 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.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen im Gewerbegebiet (GE) als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle

zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (4 BImSchV) in Spalte c mit einem G gekennzeichnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) 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.

7.3.2.3 Das sonstige Sondergebiet Rettungswache ( $SO_{\text{Rettungswache}}$ ) ist im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die von der Gemeinde angestrebte Art der Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. In einem Gewerbegebiet wäre zwar eine Rettungswache als öffentlicher Betrieb im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig. Gleichzeitig wäre jedoch eine Zulässigkeit von anderen gewerblichen Nutzungen gegeben. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Als Alternative wäre noch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich möglich.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach dem Höchstmaß nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,60 bis 0,80 gültig. Für den Bestand ermöglicht er eine ausreichende Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und geeignete Ausnutzung der Flächen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Au-

Benwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dach-einschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 7.3.2.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.3.2.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise beim Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet erlaubt ausgehend von einer offenen Bauweise die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 75 m. Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung wird damit eine bedarfsgerechte Errichtung von Hallen und sonstigen baulichen Anlagen ermöglicht, die die Betriebe nicht einschränkt, aber zugleich eine Entwicklung von massiv wirkenden Gebäuderiegeln einschränkt. Für die beim Sondergebiet Rettungswache festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen.
- 7.3.2.7 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.
- 7.3.2.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.3.2.9 Im Bereich der privaten Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung mit Einschränkung baulicher Anlagen ist innerhalb dieser privaten Grünfläche entlang der festgesetzten Verkehrsfläche pro Baugebiet zusätzlich eine Zufahrt in einer Breite bis max. 6,50 m zulässig. Dies dient insbesondere dazu, für das Sondergebiet Rettungswache eine weitere Zufahrt zu schaffen.
- 7.3.2.10 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Industrie- bzw. Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle

Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt. Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 18.09.2020) ermittelt. Dabei wurden Emissionskontingente von tags/nachts für das Industriegebiet von 74/50 dB(A)/m<sup>2</sup>, für das Gewerbegebiet GE von 63/50 dB(A)/m<sup>2</sup> und für das Sondergebiet SO von 60/55 dB(A)/m<sup>2</sup> zugewiesen. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

### **7.3.3 Infrastruktur**

- 7.3.3.1 Auf die Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der konkreten Objektplanung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.3.3.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

### **7.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.3.4.1 Das Plangebiet ist über die "Kappeler Straße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße erfolgt der Anschluss an die Staatsstraße 2520 (ehemals B 309).
- 7.3.4.2 Im nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche in der Breite von 5,50 m ausgewiesen. Diese ermöglicht die weitere Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- 7.3.4.3 Die Anzahl der Einmündungen zur "Kappeler Straße" soll gering gehalten werden. Deshalb sind entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

## 8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### 8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch die vorliegende Bauleitplanung wird das Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" überarbeitet und der Geltungsbereich erweitert. Die bereits festgesetzten Baugebiete (Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)) werden vergrößert und um ein Sondergebiet "Rettungswache" ergänzt.

8.1.1.2 Das neu überplante Gebiet (Ergänzungsbereich) befindet sich im Norden und Westen des Plangebiets, direkt angrenzend an die bereits von Bebauung geprägten Betriebsfläche des Bauunternehmens "Fa. Heinz Heer GmbH". Im Osten grenzt die "Kappeler Straße" an das Gebiet. Der Geltungsbereich der Erweiterung wird derzeit überwiegend als intensives Grünland genutzt. Die Fa. "Heinz Heer GmbH" plant eine Erweiterung ihres Betriebsgeländes in Richtung Norden sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Industriegebietes (GI) in Richtung Westen. Die Gemeinde plant, auf den direkt an der "Kappeler Straße" liegenden Flächen, die Rettungswache von Pfronten und weiteres Gewerbe anzusiedeln.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten (in dem vorliegenden Bereich zuletzt geändert durch die Fassung vom 12.04.2017) als "Gewerbe- sowie Industriegebiet" dargestellt. Diese umgrenzend wird eine Grünfläche zur Eingrünung dargestellt; zudem sind vorhandene Gehölze, Busch- und Baumgruppen und die Einzelbäume im östlichen Bereich entlang der Straße eingezeichnet. Im Westen und im Nordwesten des überplanten Gebietes werden Flächen als "Grünland" dargestellt. Nach dem Regionalplan der Region Allgäu grenzt im Südwesten des Plangebiets ein "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" an.

8.1.1.4 Für die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 6.987 m<sup>2</sup>, der vom ortsansässigen Bauunternehmen "Fa. Heinz Heer GmbH" zu erbringen ist, erfolgt innerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 501 sowie außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" auf der Fl.-Nr. 1483 der Gemarkung Eisenberg. Der von Seiten der Gemeinde zu leistende naturschutzfachliche Ausgleich von

6.150 m<sup>2</sup> erfolgt ebenso außerhalb des o. g. Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 2271 der Gemarkung Bergfronten.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,08 ha, davon sind 2,34 ha Gewerbegebiet, 0,56 ha Industriegebiet, 0,39 ha Sondergebiet, 0,12 ha Verkehrsflächen und 0,67 ha Grünflächen. Der Erweiterungsbereich beträgt 1,54 ha.

## 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung). Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 12.04.2017):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten als Gewerbe- und Industriegebiete mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

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

### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Südlich des Geltungsbereiches liegt direkt angrenzend das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinebach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168). Eine weitere Teilfläche dieses Biotops befindet sich etwa 140 m nördlich des Geltungsbereich. Etwa 40 m westlich und 80 m nordwestlich liegen Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Weiden bei Kappel" (Nr. A8329-0015). Etwa 70 m südwestlich des Plangebiets liegt das "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinebach)" (Nr. A8329-0012). Weitere Schutzgebiete und Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Bei der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Änderungsbereich) handelt es sich um teilweise versiegelte Flächen mit Bestandsgebäuden. Im Süden verläuft der "Steinebach" mit einem dicht ausgebildeten Gehölzsaum. Im Norden dieser Fläche verläuft ein Feldweg, angrenzend an diesen liegt intensiv genutztes Grünland, das die Erweiterungsfläche darstellt. Im Osten des Gebietes verläuft die "Kappeler Straße". Jenseits davon liegt intensiv genutztes Grünland, welches auf Grund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt ist.
- 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.
- Vor allem im Bereich der Gehölze und Bestandsgebäude ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht auszuschließen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen genauer zum Vilser Gebirge und wird der geologischen Einheit der Mur-, Verschwemmungs- und Bachablagerungen aus dem Pleistozän bis Holozän zugeordnet. Im Gebiet stehen kiesige bis

sandige, tonige oder schluffige Böden an. Daraus haben sich Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton entwickelt (Schwemmfächersediment). Es handelt sich um teilweise bereits versiegelte sowie offene Bodenflächen (Grünland).

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 60-52 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 60-52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- 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 mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Abwasserentsorgung ("Abwasser-Zweckverband Vils Reute") zugeführt.
- Auf Grund des Hanges im westlichen Teil des Plangebietes kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes von Kempten (22.01.2020) liegt das Baugebiet auf dem Schwemmkegel des "Steinebaches" und ist somit potentiell für Überschwemmungen und Übermürungen gefährdet. Gemäß dem Bayernatlas liegt das Gebiet nicht in einem Hochwassergefahrenbereich.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1.030 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 894 m NN

und 916 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich in einem kleinen Umfang um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet gehört naturräumlich 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 Ortsteilen 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 Ortsteil Kappel, welcher nördlich der Gemeinde Pfronten liegt. Im Norden ist die Blickbeziehung auf das Gebiet von der "Kappeler Straße" aus gut gegeben. Grundsätzlich ist das Plangebiet aus allen Himmelsrichtungen gut einsehbar. Lediglich aus südlicher Richtung ist auf Grund des mit Gehölzen bewachsenen Gewässerrandstreifens des "Steinebaches" keine Einsehbarkeit gegeben.
- Der Bereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird im nördlichen Erweiterungsbereich landwirtschaftlich (Grünland) und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" gewerblich

genutzt. Der Bereich ist wichtig für die Naherholung: Südlich entlang des "Steinebaches" verläuft ein Wanderweg. Die östlich des Plangebietes verlaufende "Kappeler Straße" ist als Radweg ausgewiesen. Im Osten der Planfläche liegt ein Wanderparkplatz. Von dort aus gibt es Wege auf die umliegenden Berge und zum Waldseilgarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

- #### 8.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes

und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes sowie der Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung teilweise verloren. 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 Lebensraumverlustes reduziert werden. In dem Baugebiet sind Gehölze innerhalb der festgesetzten Pflanzungen zu pflanzen, um die Durch- und Eingrünung 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 Lebensraumangebot 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.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen

von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wird im Norden des Plangebietes eine private Grünfläche mit Bäumen zur Eingrünung festgesetzt. Im Westen wird das Plangebiet um die Fl. Nr. 501 erweitert. Auch diese Fläche wird zum Schutz des Landschaftsbildes, zur Eingrünung sowie zum Erhalt zweier Bäume als Grünfläche festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bewertet werden.

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

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

- Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die

geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,80 im Gewerbegebiet (GE) und einer GRZ von 0,60 im Sondergebiet können bis zu etwa 0,85 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf

Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt.

- Das auf den Straßenflächen sowie im Gebiet anfallende Niederschlagswasser, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelung auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet

Nord-West" (Änderungsbereich) entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

- Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen kommt es zum Erhalt bestehender Gehölze und zu Neupflanzungen. Hierdurch kommt es zu einer leichten Verbesserung der Frischluftproduktion im Gebiet.
- 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die Ortsrandeingrünung in Richtung Norden relativ gering ist. Die Blickbeziehung auf das Gebiet ist somit von der Kappeler Straße aus möglich.
- Im nordwestlichen und westlichen Bereich werden private Grünflächen zur Eingrünung des Industriegebietes festgesetzt. Durch die hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert. Zwei weitere Pflanzung trennen die drei Gebietstypen voneinander und ermöglichen einen natürlicheren Gefälleunterschied, welcher im Gebiet herrscht. Der Übergang zum Wald wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" begrünt.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Strüchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch in die angrenzende Landschaft einzufügen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Grünland geht im Zuge der Erweiterung verloren. Die 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 Weg innerhalb des Plangebietes 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 Industriegebietes, eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Aus diesem Grund wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Fassung vom 18.09.2020) und Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) im Bebauungsplan festgesetzt.

- Um die Gefahr von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Äste aus dem südlich angrenzenden Wald zu minimieren, bleibt die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" festgesetzte Baugrenze erhalten, die einen Abstand von 10 m zum vorhandenen Waldrand aufweist.
- Der Waldseilgarten obliegt keinem Schutzanspruch, da dieser nicht für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass bei der Erweiterung des Gewerbegebietes die bestehenden Kontingente des Industriegebietes und Gewerbegebietes unverändert bleiben. Die Lärm-Immissionen im Wald erhöhen sich nur geringfügig und halten sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Büro Sieber, in der Fassung vom 18.09.2020).
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit intensiv genutzten Wiesenfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

Die 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 Lärmimmissionen erhöht sich.

#### **8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 8.2.4.1 Für die Erweiterung der Gewerbeflächen des ortsansässigen Bauunternehmens "Fa. Heinz Heer GmbH" sowie für den Bau einer Rettungswache und zur Schaffung eines weiteren Gewerbestandortes durch die Gemeinde wird intensiv genutztes Grünland überplant.

- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1., 1.2 (Vorhabentyp) sowie der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet, die GRZ ist mit 0,60 bzw. 0,80 größer als 0,30. Die Planfläche liegt in einer exponierten Randlage und ist bei Ortseinfahrt sehr gut einsehbar. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt: Das Plangebiet teilt sich in einen südlichen Bereich, bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet (rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"), und einen nördlichen Bereich (Erweiterung des o.g. rechtsgültigen Bebauungsplanes), intensiv genutztes Grünland. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet

Nord-West" festgesetzte Grünfläche (Pflanzung 2, Laubhecke), die als Eingrünung der Planfläche im Westen dient, wird im Zuge der 1. Änderung und 1. Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes teilweise gerodet bzw. als Industriegebiet festgesetzt. In nachfolgender Auflistung wird ausschließlich auf die Laubhecke sowie auf das Grünland (Erweiterung des o. g. rechtsgültigen Bebauungsplanes) eingegangen.

- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der Laubhecke handelt es sich um Gehölze aus vorwiegend einheimischen Arten. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige, das Landschaftsbild maßgeblich beeinflussende Ortsrandbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.4.10 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ von 0,60 bzw. 0,80 als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im westlichen Bereich als Übergang zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,9 (Feld A II). Für den Bereich des Bauunternehmens "Fa. Heinz Heer GmbH" ist für die Eingriffsfläche von 7.532 m<sup>2</sup> ein Ausgleich von 6.779 m<sup>2</sup> erforderlich. Für den Bereich der Gemeinde Pfronten ist für eine Eingriffsfläche von 5.087 m<sup>2</sup> eine Ausgleichsfläche von 4.578 m<sup>2</sup> zu erbringen.

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bauunternehmen "Fa. Heinz Heer GmbH"</b>				
Industriegebiet (GI, geplant)	A II	0,9	706	636
Gewerbegebiet (GE, geplant)	A II	0,9	6.826	6.143
<b>Summe</b>			<b>7.532</b>	<b>6.779</b>
<b>Gemeinde Pfronten</b>				
Sondergebiet (Rettungswache, geplant)	A II	0,9	3.931	3.538
Verkehrsflächen (geplant)	A II	0,9	1.156	1.040
<b>Summe</b>			<b>5.087</b>	<b>4.578</b>

8.2.4.13 Die Ausgleichsflächen des Bauunternehmens "Fa. Heinz Heer GmbH" befinden sich innerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 501 der Gemarkung Bergpfronten sowie außerhalb des Plangebietes auf der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1483 der Gemarkung Eisenberg. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Ausgleichsfläche der Gemeinde Pfronten

befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 2271 der Gemarkung Bergpfronten. Bei der externen Ausgleichfläche handelt es sich um extensiv genutzte Wiesenflächen mit einem hohen Anteil an Adlerfarn. Mit Absprache der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu können die Fl.-Nr. 501 der Gemarkung Bergpfronten sowie die Fl.-Nr. 1483 der Gemarkung Eisenberg 1:1 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, wohingegen die Fl.-Nr. 2271 der Gemarkung Bergpfronten auf Grund der bereits bestehenden extensiven Nutzung mit einem Faktor von 0,6 angerechnet werden kann.

- 8.2.4.14 — Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Interne Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 501, Gemarkung Berg-Pfronten): Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Blühwiese sowie eine naturnahe Laubhecke in Richtung des Plangebietes als Puffer zu entwickeln. Dazu ist auf der Ausgleichsfläche eine Einsaat mit einem kräuterreichen Regiosaatgut (Mischung für Säume/Blühstreifen/Feldraine) vorzunehmen, um einen blütenreichen Hochstaudensaum zu entwickeln, der Vögeln und Insekten reichhaltige Nahrung bietet. Der Krautsaum ist im Abstand von etwa 3-5 Jahren einmal im Jahr (Spätherbst oder zeitiges Frühjahr) zu mähen; das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. Als Puffer zur Planfläche ist die Entwicklung eines Strauchgürtels vorgesehen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher in Gruppen von 3-5 Sträuchern derselben Art zu pflanzen. Geeignete Strauch-Arten sind beispielsweise Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Schlehe und Schwarzer Holunder.
  - Externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1483, Teilfläche, Gemarkung Eisenberg): Entwicklungsziel ist eine Extensivierung der relativ intensiv genutzten Grünfläche sowie Entwicklung einer Streuwiese durch anfängliche Aushagerung. Dazu soll in den ersten fünf Jahren die Fläche dreimal im Jahr geschnitten werden (Mai, Juli und Ende August bzw. Anfang September). Ab dem Zeitpunkt des ersten Aufkommens spätblühender Pflanzen und dem Rückgang der Wüchsigkeit der Wiese ist die Mahdhäufigkeit auf 1-2 x im Jahr zu reduzieren. Die Spätmahd im September ist unbedingt durchzuführen. Nach jeder Mahd ist das Mahdgut anschließend abzutransportieren und auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
  - Externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2271, Teilfläche, Gemarkung Berg-Pfronten): Entwicklungsziel ist extensiv genutztes Grünland sowie die Bekämpfung des dominierenden Adlerfarns. Die Fläche ist dazu zweimal im Jahr bei etwa 30-40 cm Wuchshöhe des Adlerfarns zu mähen - 1x im Frühjahr (jedoch frühestens im Mai) bevor die Blattwedel vollständig entfalten und 1x im Sommer (August). Das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren und auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Zwischen den Mahdzeitpunkten, ab dem 4. Jahr nach Start der Maßnahmen, ist die Fläche extensiv (0,1– 1,2 GVE) zu beweiden. Dadurch wird der Adlerfarn nach und nach aus der Fläche entfernt und eine Verbuschung vermieden.

#### 8.2.4.15 Tabelle zur Ausgleichsfläche:

Ausgleichsflächen-Teil	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Grünland (Fl.-Nr. 501, Gem. Bergpfronten)	intern	Grünland, extensiv genutzt, derzeit mit Pferden beweidet	Freistellung, -haltung der schützenswerten Vogelkirsche im Süden, Entwicklung einer Blühfläche mit einer naturnahen Laubhecke	2.773
Grünland (Fl.-Nr. 1483, Teilfläche, Gemarkung Eisenberg)	extern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung und Entwicklung einer Streuwiese	4.006
Wiesenflächen (Fl.-Nr. 2271, Teilfläche, Gemarkung Bergpfronten)	extern	Relativ extensiv genutzte Wiesenfläche mit dominierendem Adlerfarn	Extensivierung der Fläche, Bekämpfung des Adlerfarns	7.630 x 0,6 = 4.578
<b>Summe</b>				<b>11.357</b>

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der internen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 501 der Gemarkung Bergpfronten (Faktor 1) sowie auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 1483 (Teilfläche, Gemarkung Eisenberg, Faktor 1) sowie Fl.-Nr. 2271 (Teilfläche, Gemarkung Bergpfronten, Faktor 0,6) ausgeglichen.

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen ist eine dingliche Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern) zu veranlassen.

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

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

#### 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

### **8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### **8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

##### **8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

#### **8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

##### **8.3.2.1** Es liegen keine genauen Informationen zu den hydrologischen Gegebenheiten vor.

#### **8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

##### **8.3.3.1** Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Pfronten in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 8.3.4.1 Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ein Gewerbegebiet (GE), ein Industriegebiet (GI) sowie ein Sondergebiet (SO) "Rettungswache" am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils "Kappel" der Gemeinde Pfronten ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst insgesamt 4,08 ha, davon liegen bereits 2,55 ha innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- 8.3.4.2 Das neu überplante Gebiet (Erweiterungsbereich) befindet sich im Norden und Westen des Plangebiets, direkt angrenzend auf der bereits von Bebauung bestandenen Fläche des Bauunternehmens Heinz Heer GmbH. Im Osten grenzt die "Kappeler Straße" an das Gebiet an. Der Geltungsbereich der Erweiterung wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Die Fläche steigt von Osten nach Westen hin an. Das Bauunternehmen "Fa. Heinz Heer GmbH" plant eine Erweiterung ihres Betriebsgeländes in Richtung Norden sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Industriegebietes in Richtung Westen. Die Gemeinde plant die direkt an der Straße liegenden Flächen für die Errichtung einer Rettungswache und für die Ansiedlung von Gewerbe zu nutzen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand Bedarf von Seiten der Gemeinde sowie eine konkrete Anfrage des o.g. Unternehmens für eine Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes.
- 8.3.4.3 Südlich des geplanten Geltungsbereiches liegt direkt angrenzend das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinebach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168). Eine weitere Teilfläche dieses Biotops befindet sich etwa 140 m nördlich des Geltungsbereiches. Etwa 40 m westlich und 80 m nordwestlich liegen Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Weiden bei Kappel" (Nr. A8329-0015). Etwa 70 m südwestlich des Plangebiets liegt das "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinebach)" (Nr. A8329-0012). Weitere Biotope befinden sich nicht im Wirkungsbereich der Planung. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Puffer und zur Durchgrünung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotope.
- 8.3.4.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume, beim Boden und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Nordwesten. Im nordwestlichen und westlichen Bereich ist eine Pflanzung auf der privaten Grünfläche als Eingrünung vorgesehen. Zwei weitere Pflanzungen zwischen den drei Gebietstypen führen ebenfalls zu einer Reduzierung der Sichtbarkeit auf das höher gelegene Industriegebiet. Zu dem südlich gelegenen Biotop wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" durch die im Südwesten festgesetzte Pflanzung ein Pufferstreifen zur Bebauung hin geschaffen.
- 8.3.4.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.357 m<sup>2</sup> (6.779 m<sup>2</sup>, Bauunternehmen "Fa. Heinz Heer GmbH"; 4.578 m<sup>2</sup>, Gemeinde Pfronten) wird auf einer internen Fläche (Fl.-Nr. 501, Gemarkung Bergpfronten), einer externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1483 der Gemarkung Eisenberg sowie einer weiteren

externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2271 der Gemarkung Bergpfronten kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Extensivierung durch das Anlegen einer Blühwiese mit Feldgehölzen (Fl.-Nr. 501), Extensivierung und Anlegen einer Streuwiese auf der Fl.-Nr. 1483 sowie das Extensivieren der Fl.-Nr. 2271 und die Bekämpfung des Adlerfarns.

8.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.4.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den hydrologischen Verhältnissen gibt.

### **8.3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

#### 8.3.5.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

#### 8.3.5.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

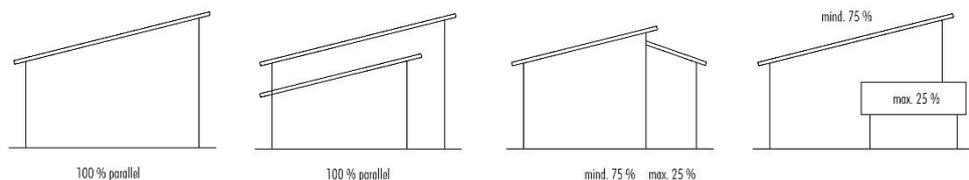
- Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Pfronten)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten (Fassung vom 12.04.2017)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termines vom 19.02.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit umweltbezogenen Stellungnahmen vom Landratsamt Ostallgäu zu den Themenfeldern Ortsrandeingrünung, Landschaftsbild, Waldabstand sowie Immissionsschutz)

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (mit umweltbezogene Stellungnahmen der Regierung Schwaben (Ziele der Raumordnung), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Oberflächengewässer, Bodenschutz), sowie des Landratsamtes Ostallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser)
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" des Büros Sieber in der Fassung vom 18.09.2020

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

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



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht ebenfalls den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben des Ostallgäus. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zu Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden, daher ist die Aufständigung der Solaranlagen nur unter den genannten Voraussetzungen zulässig.
- 9.1.1.4 Die Beschränkung auf die Dachfarben rote bis rotbraun sowie betongrau (ausgenommen begrünte Dächer) 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 ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

- 9.1.1.5 Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen und großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig, um die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild gering zu halten.

Darüber hinaus müssen Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden in einer Entfernung von bis zu 60,00 m zur "Kappeler Straße" (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) verputzt oder mit Holz verkleidet werden, um hier ein hochwertiges Erscheinungsbild zu erreichen. Dies umfasst das Sondergebiet und den Bereich des früheren Parkplatzes des Kletterwalds.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

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

### **9.2.2 Werbeanlagen**

- 9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und die Beleuchtung der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

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

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,08 ha

– Davon Erweiterungsbereich: 1,54 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen SO	0,39	9,6%
Bauflächen als GE	2,34	57,4%
Bauflächen als GI	0,56	13,7%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	2,9%
Private Grünflächen	0,67	16,4%

**10.2.2 Erschließung**

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

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

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

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

### **10.3 Zusätzliche Informationen**

#### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.09.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.09.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2020 enthalten):

- Herausnahme des Gewerbegebietes (GE 2) aus der Planzeichnung: Anpassung des Geltungsbereichs
- Ergänzung der Festsetzung 2.3 Sondergebiet Rettungswache: Ergänzung Schlafräume für Bereitschaftsdienst und Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
- Anpassung der Emissionskontingente
- Vergrößerung der Baugrenze im Bereich des Sondergebietes in der Planzeichnung
- Ergänzung der Festsetzung 2. 29 Pflanzungen in den Baugebieten
- Aufnahme der Festsetzung 2. 33 zur Lärmschutzfestsetzung 1
- Redaktionelle Ergänzung bei der Lage der Ausgleichsfläche
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Fassadengestaltung
- Redaktionelle Ergänzung der Hinweise
- Ergänzung der Begründung

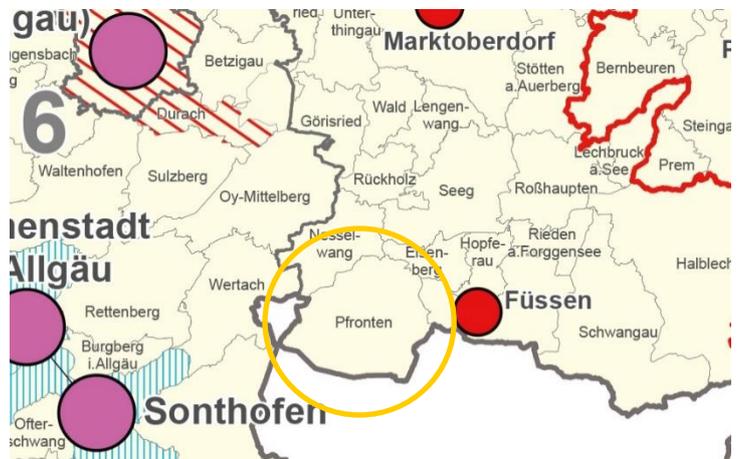
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 16.11.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.11.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.11.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung

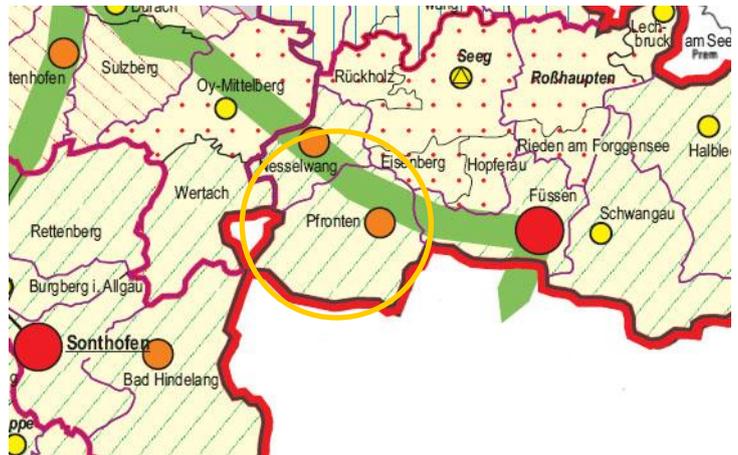
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2020 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Ausgleichsmaßnahmen (Mahdregime)
- Aufnahme von Hinweisen zum Bodenschutz
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Untertzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung teilweise als Gewerbegebiet (GE) mit Eingrünung und Einzelgehölzen, teilweise als Industriegebiet (GI)



Schrägluftbild von Südosten auf das Plangebiet



Blick auf das bestehende Betriebsgelände mit abzweigendem Feldweg (rechts)



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



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.11.2019. Der Beschluss wurde am 21.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....

.....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 23.04.2020 bis 30.04.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis 15.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 04.05.2020; Entwurfsfassung vom 04.05.2020; Bekanntmachung am 04.06.2020) sowie in der Zeit vom 09.10.2020 bis 26.10.2020 (Billigungsbeschluss vom 24.09.2020; Entwurfsfassung vom 21.09.2020; Bekanntmachung am 01.10.2020) statt.

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

Pfronten, den .....

.....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 19.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.06.2020 (Entwurfsfassung vom 04.05.2020; Billigungsbeschluss vom 04.05.2020) sowie mit Schreiben vom 30.09.2020 (Entwurfsfassung vom 21.09.2020; Billigungsbeschluss vom 24.09.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den .....

.....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2020 über die Entwurfsfassung vom 16.11.2020.

Pfronten, den .....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" in der Fassung vom 16.11.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.11.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den .....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den .....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

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

Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Pfronten, den .....  
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.05.2020

Plan geändert am: 21.09.2020

Plan geändert am: 16.11.2020

Planer: J. Reiner mann

.....

(i.A. J. Reiner mann)

Büro Sieber, Lindau (B)

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