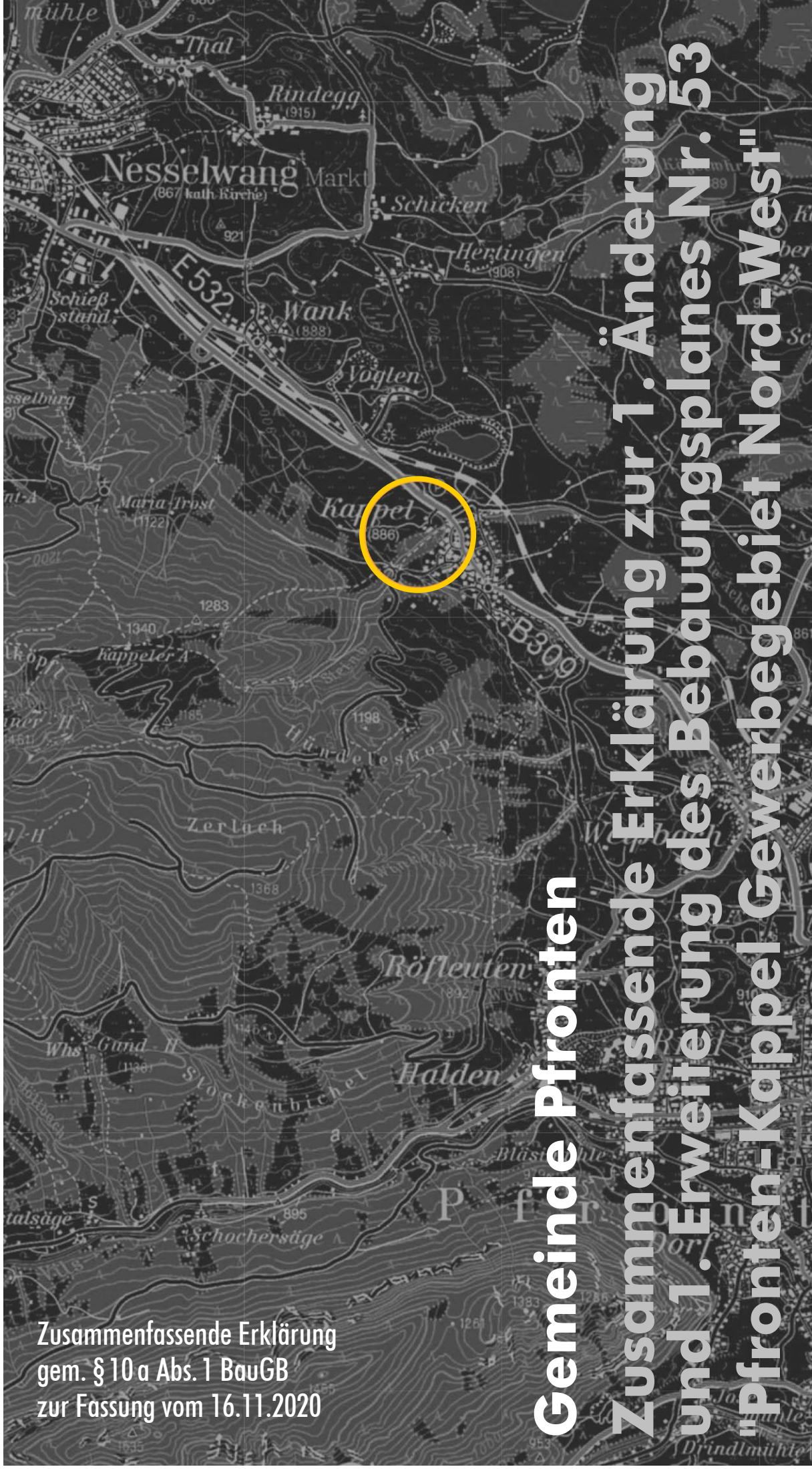


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.11.2020

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



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

1.1 Für die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 04.05.2020 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.02.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Es fehlt die Abarbeitung der Ausgleichsberechnung sowie eine Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

Landschaftlich ist der Planungsbereich als Gebiet von hoher Bedeutung einzustufen. Die anderen Schutzgüter liegen im mittleren Sektor.

Dementsprechend ist ein höherer Ausgleichsfaktor anzuwenden. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Die Lage der Ausgleichsflächen und der Umfang der Maßnahmen sind im Vorentwurf noch nicht bestimmt. Wir bitten Sie um eine erneute Beteiligung, falls diese im Wald oder angrenzend an Wald geplant werden.

Bereich Landwirtschaft:

Der Umfang und die Lage der Ausgleichsflächen sind noch nicht definiert, weswegen hierzu keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Unter dem Aspekt, dass das Plangebiet der Landwirtschaft wertvolle Nutzfläche entzieht (ca. 1,5 ha), wird angeregt zur Kompensation des Eingriffs möglichst hochwertige Maßnahmen, vorrangig innerhalb des Plangebiets zu wählen, um den mit dem Vorhaben einhergehenden Flächenverbrauch nicht noch weiter zu verschärfen.

Aus Sicht des AELF ist zu prüfen, ob die Kompensation nicht auch durch ökologisch hochwertige bautechnische Lösungen, z.B. durch Vorschreiben von Dachbegrünung oder ähnlichem erfolgen kann.

Stellungnahme vom 26.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2271/0, Gemarkung Bergpfronten, erfolgen. Der genaue Bereich ist noch nicht festgelegt. Auf dem Grundstück sind Weide- und Waldflächen eng verzahnt. Bei den Waldflächen handelt es sich zum großen Teil um Schutzwald im Sinne des Art. 10 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern. Wir bitten deswegen, dass die Maßnahmen vorher mit uns abgestimmt werden und dass entsprechend bei Ziffer 3.1 folgender Satz ergänzt wird: "Die Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2271, Gemarkung Bergpfronten, müssen vorab mit der Unteren Forstbehörde (Forstrevier Pfronten) abgestimmt werden."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2271 wird zur Kenntnis genommen.

Unter Ziffer 3.1 sind besagte Bereiche, die als Ausgleich herangezogen werden, als Plan (maßstabslos) dargestellt. Bei der Auswahl der Bereiche wurden bewusst freie Weideflächen herangezogen, da der Ausgleich die Bekämpfung des Adlerfarns sowie eine weitere Extensivierung der Weideflächen zum Ziel hat. Gemäß dem Telefonat vom 15.07.2020 ist es von Seiten des AELF (Bereich Forst) gewünscht, dass vor Beginn der Maßnahmen die Flächen gemeinsam begangen werden, um die Grenzen der Ausgleichsflächen (rot eingezeichnet im Plan in Kapitel 3.1) genau abzustecken.

Der vorgeschlagene Satz wird in Ziffer 3.1 ergänzt.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Bei der Berechnung der Ausgleichsflächen wurde ein Kompensationsfaktor von 0,9 angesetzt. Fl.-Nr. 2271 der Gemarkung Bergpfronten wird auf Grund der bereits bestehenden extensiven Nutzung mit einem Faktor von 0,6 angerechnet. Wir bitten zu prüfen, ob hier ein niedrigerer Kompensationsfaktor angesetzt werden könnte, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Begrüßt wird, dass auf der Fl.-Nr. 2271 eine Beweidung zulässig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Kompensationsfaktor auf der Fläche (Nr. 2271) wird zur Kenntnis genommen.

Wie korrekterweise in der Stellungnahme vom 26.06.2020 dargestellt wurde, hat das Landratsamt einen anrechnungsfähigen Kompensationsfaktor von 0,6 festgesetzt, da die Weideflächen auf der Fl.-Nr. 2271 bereits einen extensiven Charakter aufweisen und eine weitere Extensivierung (inklusive der Bekämpfung des Adlerfarns) bzw. Aufwertung in weiterer Folge, im Vergleich zu einer Aufwertung von intensiv genutztem Grünland, relativ gering ausfallen wird (Telefonat 29.04.2020).

Der festgesetzte Kompensationsfaktor der auszugleichenden Flächen von 0,9 wurde im Rahmen der Abstimmung mit dem Landratsamt bereits niedriger angesetzt als ursprünglich von Seiten des Landratsamtes gewünscht (Telefonat 08.04.2020). Maßgeblich für die Höhe des Kompensationsfaktors ist die sensible Ortsrandlage sowie der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes. Gleichzeitig jedoch ermöglicht der hohe Versiegelungsgrad Flächen zu sparen, die als Gewerbe- oder Sondergebiet festgesetzt werden.

In Zusammenwirken beider Kompensationsfaktoren (0,6 und 0,9) ist die Fläche (Fl.-Nr. 2271) in dieser Größe als Ausgleichsfläche heranzuziehen. Es handelt sich ausschließlich um sehr steile Weideflächen, die vorwiegend mit Adlerfarn bewachsen sind. Auf Grund der Steilheit der Flächen können diese ohnehin nicht für eine intensive Landwirtschaft herangezogen werden, was sich in der bereits bestehenden Nutzung (extensiv genutzt) widerspiegelt.

Die Gemeinde ist bestrebt den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, gleichzeitig stehen der Gemeinde kaum Flächen der Innenentwicklung für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Besagte Flächen sind in Pfronten die einzige Möglichkeit für einen bereits ansässigen Gewerbebetrieb sich zu erweitern und für die Ansiedlung einer Rettungsstation.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Satzung:

- Ziff. 3.1.:

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 2271 Gmk. Bergpfronten

Die Fläche wird vermutlich seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der Vegetationsbestand setzt sich aus Springkraut, Adlerfarn, Disteln sowie Erlenaufwuchs zusammen und ist stark eutrophiert. Der Boden weist lehmige Konsistenz auf.

Inwiefern hier eine Aufwertung zu einer artenreichen Fläche gelingt, wird aufgrund der Exposition (Osthang) und des Untergrundes angezweifelt.

Das Mahdregime muss nach dem Entwicklungszyklus des Adlerfarns angepasst werden. Die erste Mahd erfolgt ca. im Mai, bevor die Farnwedel ausrollen. Die zweite Mahd erfolgt ca. im August. Eine Nachweide sollte in den ersten 3 Jahren unterbleiben, damit die Nährstoffe ausreichend abgeführt werden.

Dies muss über mehrere Jahre in dieser Art und Weise erfolgen. Fraglich ist, ob sich jemand findet, der die steilen Flächen mäht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausgleichsfläche Fl. Nr. 2271, Gemarkung Bergpfronten, wird zur Kenntnis genommen.

Das Mahdregime wird redaktionell angepasst.

Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Unsere Ergänzungswünsche vom 10.02. und 08.06.2020 zur Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2271, Gemarkung Bergpfronten, wurden in der aktuellen Fassung der Satzung berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Änderungswünsche.

Bereich Landwirtschaft:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen im Bereich Forsten und im Bereich Landwirtschaft werden begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

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.

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 m² (6.779 m², Bauunternehmen "Fa. Heinz Heer GmbH"; 4.578 m², 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.

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.02.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Zwischen Fl.-Nr. 501 und Fl.-Nr. 500 befinden sich an der Grenze im südlichen Bereich zwei sehr alte Vogelkirschen, die einen sehr wertvollen Lebensraum darstellen und absolut prägend für das Landschaftsbild sind.

Diese Bäume sind zwingend zu erhalten.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Satzung

- Ziff. 2.24:

Zwischen Fl.-Nr. 501 und Fl.-Nr. 500 befinden sich auf der Grenze im südlichen Bereich zwei sehr alte Vogelkirschen, die einen äußerst wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln, Kleinsäugetern darstellen und absolut prägend für das Landschaftsbild sind. Die Bäume sind zwingend zu erhalten. In der Planung sind sie nicht dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Vogelkirschen wird zur Kenntnis genommen. Sie sind in der Planzeichnung des Entwurfes in der Fassung vom 21.09.2020 bereits als zu erhalten festgesetzt, jedoch war der Standort nicht ganz korrekt. Der Standort wird korrigiert und besagte Plansymbole um 10 m in Richtung Südwesten verschoben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 wasser gebundenen 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.02.2020, sowie Stellungnahme vom 09.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 und Stellungnahme vom 06.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Altlasten:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage der unteren Bodenschutzbehörde zum Thema Altlasten wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen sowie bei den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sollte bei den Bauarbeiten schadstoffbelasteter Boden anfallen wird dieser ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Zusätzlich werden hierüber Nachweise geführt und bei Verlangen dem Landratsamt vorgelegt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.02.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Zu Punkt 5.11: Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen uns für das Planungsgebiet keine Hinweise auf geogen bedingt erhöhte Hintergrundwerte von organischen oder anorganischen Schadstoffen in den Böden vor. Nach Punkt 5.9 sollen die Zwischenlager für Bodenaushub nicht auf den für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen vorgesehen werden. Die Zwischenlagerflächen für Oberboden und ggf. den kulturfähigen Unterboden sind vor Beginn der Baumaßnahme an geeigneter Stelle festzulegen und einzuplanen.

Am Standort handelt es sich um Böden mit stark humosen Oberböden aus tendenziell nassen lehmigen bis stark schluffigen Schwemmfächersedimenten. Der Bodentyp ist Gley. Für diese empfindlichen Grundwasserböden sind besondere, geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe und zum Schutz vor physikalischen Beeinträchtigungen wie z. Bsp. Verdichtung, zu ergreifen. Wir empfehlen deshalb dringend im Vorfeld der Baumaßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben, vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen, mit dem Ziel der Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.

Stellungnahme vom 07.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben aus unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.02.2020 keine grundsätzlichen Einwände zur vorgelegten Planung. Diese behält weiterhin Gültigkeit, es sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen nötig. Die genannten Punkte sind in großen Teilen auch in die Planung bereits eingearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Verweis auf die Stellungnahme vom 17.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 17.02.2020:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Folgender Satz wurde im Hinweis "Bodenschutz" ergänzt. "Wir empfehlen deshalb dringend im Vorfeld der Baumaßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben, vorzusehen."

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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) 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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, Ausgleichkörper 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.02.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Oberflächengewässer

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.01.2020, sowie Stellungnahme vom 12.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 und Stellungnahme vom 06.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Abwasserverbandes Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten:

Stellungnahme:

- Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden oder sind über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Die Einleitung dieser Wässer in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

- Geplante Einleitungen von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Kanalisation (aus Industrie und Gewerbe) bedürfen der Zustimmung des AWW 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, Cafes und dgl.) sind durch einen Fett- bzw. Leichtstoffabscheider vorzureinigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Vorgaben der Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweise zur Einleitung von betrieblichen Abwässern und der Umgang mit betrieblichen Küchenabwässern werden im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme vom 07.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben aus unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.02.2020 keine grundsätzlichen Einwände zur vorgelegten Planung. Diese behält weiterhin Gültigkeit, es sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen nötig. Die genannten Punkte sind in großen Teilen auch in die Planung bereits eingearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Verweis auf die Stellungnahme vom 17.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 17.02.2020:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Hochwasserangepasste Bauweise:

Nach Informationen des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Plangebiet selbst nicht in einem rutschanfälligen Gebiet, in dem eine erhöhte Anfälligkeit für die Bildung eines Rutschprozesses besteht. Eine besondere Gefahr der Übermürung wird daher nicht gesehen. Auch eine besondere Gefährdungslage für Überflutungen besteht nach Wissen der Gemeinde Pfronten nicht. Da jedoch eine Gefährdung bei Starkregen-Ereignissen nicht ausgeschlossen werden kann, werden die vorhandenen Ausführungen in der Begründung um einen Hinweis ergänzt.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen keine Einwände zu der vorgelegten Planung. Unsere Hinweise aus der Stellungnahme vom wurden übernommen und sind damit auch in die Planung eingegangen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage des Wasserwirtschaftsamtes wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Abwasserentsorgung ("Abwasser-Zweckverband Vils Reute") zugeführt.

- Auf Grund des Hanges im westlichen Teil des Plangebietes kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1.030 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 894 m NN und 916 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich in einem kleinen Umfang um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bau und Umwelt:

Äußerung:

In der Planung (Vorentwurf, Stand 19.02.2020) wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entsprochen, da es sich um eine sehr gut einsehbare Ortsrandlage handelt.

Als nördliche Ortsrandeingrünung ist der Grünstreifen von 3,00 m als zu schmal anzusehen. Der Grünstreifen soll breiter mit einer Bepflanzung bestehend aus Bäumen und Sträuchern gesetzt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.02.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Das Flurstück 501, Gemarkung Bergpfronten, ist im Flächennutzungsplan nicht mehr als Gewerbestandort festgelegt.

Da das gesamte Planungsgebiet Richtung Südwesten zum Alpenverlauf hin ansteigt, stellt diese Fläche einen absolut exponierten Standort dar. Eine vollständige Überbebauung bis zum Hangfuß ist aus Landschaftsbildgründen nicht möglich, da dies einen massiven und nachhaltigen Eingriff darstellt, der zur Verunstaltung der Landschaft führt.

Deshalb ist dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Stellungnahme vom 09.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 reicht an der Nordost Grenze bis unmittelbar an die westliche Ortszufahrt zum Ortsteil Pfronten- Kappel und erstreckt sich nach Nordwesten in die bis jetzt freie, nach Süden zum Edelsberg hin ansteigende, Wiesenfläche.

An der nordöstlichen Grenze reichen die ausgewiesenen Baufelder bis ca. 3,0 m an die Ortseinfahrtsstraße heran. Mit den hier festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen von 8,0, 9,0 und 10,5 m, der frei wählbaren Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach sowie den zulässigen Firsthöhen von 10,5 m, 12,0 m und 13,5 m sind somit Gebäude mit einer wahrnehmbaren Höhe von 3- 4 Geschossen zulässig.

Nur im nördlichen Bereich ist zur Straße überhaupt eine Eingrünung vorgesehen. Die Breite von lediglich 5,0 m lässt aber, in Bezug auf die möglichen, massiven Baukörper, keine städtebaulich wirksame Eingrünung zu.

An der nordöstlichen Ecke des Planungsareals reicht die Baugrenze mehr oder weniger bis unmittelbar an die Straße und erzeugt, bei Ausnutzung des Baurechts, einen, für den folgenden Ortsteil Kappel, völlig unmaßstäblichen und fremdartigen Charakter.

Die nordwestlich vorgesehene Eingrünung mit einer max. Breite von 5,50 m lässt unter Berücksichtigung der möglichen baulichen Entwicklung ebenfalls in keiner Weise die Ausbildung einer städtebaulich wirksamen Ortsrandeingrünung zu.

Um dem Grundsatz, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, gerecht zu werden sollte die Höhenentwicklung zur Ortseinfahrt hin auf ein verträgliches Maß reduziert, die Materialität der Baukörper ortstypisch definiert sowie eine städtebaulich wirksame Eingrünung, Mindestbreite 8-10 m, berücksichtigt werden.

Aufgrund der Größe der ausgewiesenen Baufelder wäre zu klären wie planerisch den Vorgaben des § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Anpassung an den Klimawandel, entsprochen werden soll. Gegebenenfalls wäre hier eine gewisse Durchgrünung des Areals ein Ansatz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds werden zur Kenntnis genommen.

Städtebaulich wirksame Eingrünung:

Wie im Flächennutzungsplan ersichtlich, ist eine weitere Ausweisung von Gewerbegebieten in Richtung Nordwesten Ziel der Gemeinde Pfronten. Aus diesem Grund wurde die Eingrünung im vorliegenden Bebauungsplan so gewählt, dass sie bei späterer Entwicklung eine Durchgrünung der Gewerbeflächen darstellt und bei einer weiteren Entwicklung nicht entfernt werden muss. Nach Abschluss der zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten sollte an dieser Stelle eine angemessen breite und städtebaulich wirksamere Ortsrandeingrünung berücksichtigt werden, um das Landschaftsbild nachhaltig abzurunden.

Im Rahmen der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die bereits festgesetzten Grünflächen (vor allem entlang des Steinebachs) erhalten sowie stellenweise erweitert (Fl. Nr. 501, in Richtung Westen).

Eine zusätzliche Eingrünung in Richtung Nordwesten (4,50 m breiter Streifen) wurde festgesetzt, der rechtsverbindliche Bebauungsplan hatte in diese Richtung noch keine Eingrünung vorgesehen. Ein breiterer Streifen entspricht nicht dem Willen der Gemeinde Pfronten, da dafür weiterer Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden würde.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Aus diesem Grund werden bei der geplanten Erweiterung keine Gehölze entfernt und somit auch nicht die Frischluftfördernde Wirkung (Binden von CO₂ und die Produktion von O₂) verringert, wodurch das Klima nicht maßgeblich beeinträchtigt wird. Zusätzlich werden, um den Verlust des Grünlandes durch die Neuversiegelung zu kompensieren, andere Flächen als sogenannte Ausgleichsflächen herangezogen und maßgeblich in Ihrer Qualität und somit Ihre Wertigkeit für Natur, Landschaft und das Klima verbessert bzw. erhöht.

Höhenentwicklung der Ortseinfahrt:

Die Gebäude entlang der Kappeler Straße können gestaffelt eine Firsthöhe von 12,00 m bzw. 13,50 m erreichen, wobei die Höhen zum Ort hin ansteigen. Diese Höhenentwicklung wurde in Abwägung zwischen den Belangen des Ortsbilds und den Belangen der Wirtschaft (Interesse an Schaffung moderner Arbeits- und Produktionsstätten) getroffen. Auch wurde berücksichtigt, dass für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechende Gebäudehöhen ermöglicht werden müssen. Die Gemeinde Pfronten sieht daher die festgesetzten Wand- und Firsthöhen als angemessen an.

Materialität der Baukörper:

Die Gemeinde Pfronten möchte in ihrem Gewerbegebiet moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten ermöglichen. Andererseits sieht sie die Bedeutung eines hochwertigen Orts- und

Landschaftsbildes, auch im Interesse des Tourismus. Daher sollen entlang der Kappeler Straße nur ortstypische Materialien (Holz und Putz) für die Fassadengestaltung zum Einsatz kommen.

Die Vorschrift zur Fassadengestaltung wird daher entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

Es wird nochmals auf die Stellungnahme vom 09.07.2020 verwiesen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.07.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2020 behandelt. An der getroffenen Abwägung wird festgehalten.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Begründung

- Ziff. 7.2.3.5.:

Eine "Ortsrandeingrünung" Richtung Westen ist für das Landschaftsbild nicht relevant, da die Einsehbarkeit "von oben" nur von Wanderern und Bewirtschaftern erlebt wird.

Die wirklich wichtige Eingrünung ist von Norden und Nordwesten zwingend notwendig, da der überwiegende Blickbezug von der St 2520 erfolgt. Ein 4m breiter Pflanzstreifen für ein Gewerbegebiet mit einzelnen Bäumen weist keine Effektivität auf.

Hier ist ein Grünstreifen von 8-10m erforderlich, v.a. mit entsprechend zahlreichen, hohen Bäumen die die Gebäudekubatur besser in die Landschaft integrieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Eingrünung wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, unter Punkt 1.1.12 wird verwiesen.

Stellungnahme:

- Ziff. 8.2.3.6.:

Landschaftlich ist der Planungsbereich als Gebiet von hoher Bedeutung einzustufen (Begründung siehe oben!). Das Plangebiet wird nicht durchgrünt. Von einer Durchgrünung spricht man bei einer Baumpflanzung pro 500 m² Fläche.

Da anscheinend eine Durchgrünung nicht funktioniert, ist eine wirksame Eingrünung noch bedeutender!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Durchgrünung wird zur Kenntnis genommen. Auf die oben stehende Ausführung wird verwiesen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch in die angrenzende Landschaft einzufügen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu:

Äußerung:

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.02.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Zu dem Vorhaben wird folgendes mitgeteilt:

Für die Erweiterungsflächen sollte, wie von dem Planungsbüro vorgeschlagen, die Lärmkontingentierung fortgeführt werden. Weitere Immissionskonflikte drängen sich nicht auf.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Von der Landwirtschaft verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen sind zu tolerieren. Im bisherigen Entwurf der Satzung wird dieser Punkt nicht gewürdigt. Aufgrund der angrenzenden Landwirtschaft bitten wir um folgende Ergänzung:

"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)."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.02.2020 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Inwiefern für die Erweiterungsflächen eine schalltechnische Untersuchung bzw. einer Immissionskontingentierung erforderlich ist, wird sich im weiteren Verfahren der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zeigen.

Stellungnahme vom 25.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Mit Fortführung der Lärmkontingentierung gemäß den Aussagen in Ziffer 7.3.2.9 wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen, so dass insoweit keine Nutzungskonflikte zu besorgen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 07.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Industrie- und Handelskammer, Augsburg:

Stellungnahme:

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens, da im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung insbesondere die zu erwarteten Lärmimmissionen

im angrenzenden Wohngebiet evaluiert wurden. Die Durchführbarkeit der geplanten gewerblichen Tätigkeit wurde damit abgesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und Zustimmung zur Erweiterung des Bebauungsplanes wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 22.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Handwerkskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Mit der Herausnahme des GE 2 und Ergänzung der Festsetzung Sondergebiet wird der geplanten Rettungswache ein Mehr an Effizienz zugebilligt. Denn Schlafräume für Bereitschaftsdienst und Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen helfen dem BRK, dem Versorgungsauftrag zeitnah gerecht zu werden.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz erscheinen plausibel, so dass durch die vorgesehenen Maßnahmen keine zusätzlichen Nutzungskonflikte zu besorgen sind.

Wir stimmen dieser Planung daher zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Lärmbelästigung 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.

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".

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.

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Westen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solar-energie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde, ist jedoch möglich.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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.

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

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

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

Weitere Schutzgebiete/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 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 Plangebietes 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.02.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
LEP 2.3.4 (Z) Alpenplan, Zone A

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)
RP 16 B I 2.1 landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr 17 "Gebiet Edelsberg - Breitenberg"

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wir weisen darauf hin, dass sich Teile des Vorhabens im Randbereich des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 (vgl. RP 16 B I 2.1) befinden. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich ist für Vorbehaltsgebiete durch die Festlegungen im Regionalplan noch keine abschließende Abwägung über die Art der Bodennutzung getroffen. Die Abwägung bleibt hier der Gemeinde vorbehalten, die jedoch den betreffenden Belang gegenüber anderen Belangen stärker gewichten muss. Sofern die Gemeinde im vorliegenden Fall die besondere Gewichtung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gegenüber den Belangen des Siedlungswesens zurücktreten lässt, hat sie dies in den Bauleitplanunterlagen ausdrücklich darzulegen.

Ungeachtet der oben gemachten Ausführungen weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben innerhalb der Zone A des Alpenplans (vgl. LEP Anhang 3, Blatt 1) befinden. Dort sind Verkehrsvorhaben (hier: öffentliche sowie private Verkehrsflächen) im Sinne von LEP 2.3.3 (G) landesplanerisch unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können, oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (vgl. LEP 2.3.4 (Z)). Ob und inwiefern sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen sein.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.02.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Zu oben genanntem Vorhaben, schließen wir uns der landesplanerischen Stellungnahme an.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.02.2020, sowie Stellungnahme vom 29.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 und Stellungnahme vom 15.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:

Stellungnahme:

Im Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 für das Gebiet "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West", der Gemeinde Pfronten liegt kein aktuelles oder geplantes Verfahrensgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch weitere Maßnahmen in Zuständigkeit des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben sind in dem von den Änderungen betroffenen Bereich weder in Durchführung noch in Planung.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben hat daher weiterhin keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein aktuelles oder geplantes Verfahrensgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz vorliegt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 02.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP 2.3.4 (Z) Alpenplan, Zone A

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

RP 16 B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 17 "Gebiet Edelsberg - Breitenberg"

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 sowie des Regionalplans der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wie wir der Gemeinde bereits mit Schreiben vom 17. Februar 2020 mitgeteilt haben, liegt das Plangebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 sowie innerhalb der Zone A des Alpenplans. Die Gemeinde Pfronten hat den Umgriff des geplanten Industriegebietes

geringfügig reduziert und die Bauleitplanunterlagen in Bezug auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sowie die Alpenzone A ergänzt. Ob bzw. inwiefern sich durch die Änderung besondere Anforderungen an die Planung ergeben, ist von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachstellen wurden am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Zur Stellungnahme vom 17.02.2020: Die Nennung der beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 sowie des Regionalplans der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet.

Stellungnahme vom 08.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Pfronten befasst sich nun in den Bauleitplanunterlagen mit der teilweisen Lage des Plangebietes im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 "Gebiet Edelsberg - Breitenberg" (RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die Ergänzung der privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes. Inwieweit nach dieser Änderung des Bauleitplanvorhabens die Belange von Natur und Landschaft berührt sind, wird von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 "Gebiet Edelsberg – Breitenberg" wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine Stellungnahme wurde jedoch nicht abgegeben.

Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen

Es wird auf vorhergehende Stellungnahmen verwiesen:

Der vorhandene Gehölzbestand, der eine sehr gute Eingrünung darstellt, entfällt in der neuen Planung vollständig. Es wurde wiederholt eine Ersatzpflanzung in gleicher Art und Weise neben der neu angelegten Zufahrt gefordert. Diese ist nach wie vor nicht vorhanden.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zukommt und sie bei der Abwägung gegenüber anderen Belangen stärkeres Gewicht erlangen müssen (§8 Abs. 7 Nr. 2 ROG). Dem wurde bei weitem nicht Rechnung getragen!

Das ansteigende Gelände am unmittelbaren Alpenauf stellt eine absolut exponierte Lage dar. Hier sollen wuchtige, bis zu 13m hohe Gebäudekomplexe errichtet werden, die eine Ortseingangssituation (!) darstellen. Diese technische Anlage, die absolut wesensfremd in der von Wäldern und Wiesen geprägten Umgebung ist, zieht sich den Hang hinauf auf eine Länge von 270m. Insgesamt führt dies gem. §14 Abs. 1 BNatSchG zu einer massiven Verunstaltung des Landschaftsbildes und ist daher keinesfalls akzeptabel!!!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Eingrünung des Plangebietes sowie zu den Belangen von Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Pfronten erkennt an, dass das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs Heinz Heer GmbH durch eine Gehölzreihe verdeckt und somit aus Richtung Norden kaum einsehbar war. Dieses hervorragende Einfügen in das Landschaftsbild entspricht grundsätzlich den Zielen der Gemeinde Pfronten. Die Entwicklung der vergangenen Jahre in diesem Bereich (deutliches in Erscheinung treten von gewerblichen Baukörpern) soll nicht Maßstab für die zukünftige Entwicklung der Ortsränder in Pfronten werden.

Die Gemeinde Pfronten ist in Kenntnis, dass in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zugemessen werden muss und sie bei der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber anderen Belangen stärker gewichtet werden müssen.

Auch ist der Gemeinde bewusst, dass eine Planung an den Ortseinfahrten besondere Sorgfalt benötigt, die Situation kann durch unmaßstäbliche und mangelhaft gestaltete gewerbliche Einrichtungen beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Pfronten ist der Ansicht, dass die vorliegende Planung, obwohl sie zu deutlichen Veränderungen an der nördliche Ortseinfahrt von Kappel führen, diesen Anforderungen ausreichend Rechnung trägt.

Zum einen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan (Fassung vom 22.09.2017) in Richtung Norden keine Eingrünung fest. Dieser Mangel wird durch den geplanten durchgehenden Grünstreifen am jetzigen Rand des Geltungsbereichs behoben. Natürlich wird anerkannt, dass der 4,50 m breite Streifen mit den Baumpflanzungen zu keiner starken Eingrünung des Plangebiets führen wird.

Ziel der Gemeinde ist jedoch die Fortführung der gewerblichen Entwicklung in Richtung Norden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan. Sinnvolle Alternativen für eine gewerbliche Entwicklung stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Sobald das Gewerbegebiet in Richtung Norden erweitert wird, dient die nun festgesetzte Eingrünung nur mehr der Durchgrünung des Siedlungskörpers. Für diesen Zweck wird die Breite von 4,50 m als ausreichend erachtet. Entlang des abschließenden Ortsrandes in Richtung Norden wird die Gemeinde Pfronten eine der Landschaft gerecht werdende und städtebaulich wirksame Eingrünung umsetzen.

Auch steht die Ausweisung von Grünflächen immer in Abwägung mit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Belangen der Landwirtschaft. Die Gemeinde Pfronten benötigt dringend zusätzlichen gewerblichen Baugrund und ausreichend Flächen für die neue Rettungswache. Diese Flächen müssen der Landwirtschaft entzogen werden, größere Maßnahmen zur Eingrünung würde eine weitere Flächeninanspruchnahme zur Folge haben. Die verfügbaren Flächen der Gemeinde sind ohnehin sehr begrenzt.

Zur ansprechenden Gestaltung der Ortszufahrt wurden Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Fassung vom 22.09.2017) im Rahmen des vorliegenden Planungsprozesses überarbeitet.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Randbereich des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg", wobei die Darstellungen des Regionalplanes ("Karte 3: Natur und Landschaft") nicht als parzellenscharf angesehen werden können. Der nördliche Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes, in dem das Gewerbegebiet (GE) und das Sondergebiet (SO) neu ausgewiesen wird, liegt erkennbar außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Das bereits festgesetzte Industriegebiet (GI) liegt im äußersten Randbereich, dessen Ausweisung (durch Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgte im Jahr 2017.

Lediglich der westliche Erweiterungsbereich greift in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ein, wobei es sich hier um eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung handelt. Diese Ausweisung steht nicht in Widerspruch zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, sondern trägt durch die dort festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan (Fassung vom 22.09.2017) festgesetzten Industriegebiet (GI) bei. Den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird damit Rechnung getragen.

Insgesamt ist die Gemeinde Pfronten der Ansicht, dass die vorliegende Planung die Belangen der Wirtschaft und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise mit den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild und den Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung bringt.

Die Ausführungen zum landschaftliche Vorbehaltsgebiet in der Begründung werden ergänzt.

Stellungnahme:

Begründung

- Ziff. 7.2.3.8.:

Die Planung steht damit immer noch im Widerspruch zu den Zielen des LEP sowie des Regionalplans!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Erweiterungsbereich eine Gewerbefläche dar. Diese liegt außerhalb des landschaftlichen Vorranggebietes.

Des Weiteren wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.11.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 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.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 04.05.2020 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bau und Umwelt, Bauamt:

Äußerung:

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

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

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

Zur Ortsrandgestaltung gibt das Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, folgende Empfehlungen:

- Staffelung der Wand- und Firshöhen von innen nach außen

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

Stellungnahme vom 01.07.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 einer Firma aus Füssen:

Stellungnahme:

Wie mit Herrn XXX heute besprochen, würden wir gern noch beiliegende Ergänzungen im Textteil des B-Plan Nr. 53 erfassen.

- Schlafräume für den Bereitschaftsdienst
- Betriebsleiterwohnung

Die nordwestliche Baugrenze bitte auf das maximal mögliche Maß an die Grundstücksgrenze verschieben.

Anlage Ergänzung Textteil

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Schlafräumen und den Betriebsleiterwohnungen im Sondergebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Pfronten möchte der Anregung nachkommen und eine Betriebsleiterwohnung bzw. Schlafräume für den Bereitschaftsdienst im Sondergebiet zulässig machen.

Daher wurde eine Berechnung durchgeführt, um zu prüfen, ob aus immissionsschutzfachlicher Sicht Betriebsleiterwohnungen bzw. Schlafräume für den Bereitschaftsdienst grundsätzlich möglich sind. Die Berechnung hat ergeben, dass mit den festgesetzten Kontingenten an den planungsrechtlichen Einwirkorten im Sondergebiet mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Somit ist eine Anpassung der ermittelten Kontingente nicht erforderlich und die gewünschte Ergänzung kann in der Festsetzung des Sondergebietes aufgenommen werden.

Jedoch wurden bei der o.g. Berechnung nur die festgesetzten Kontingente berücksichtigt. Dabei handelt es sich um flächenbezogene Schallleistungspegel, welche sich über die gesamte Gewerbeflächen verteilen. Die Konzentration einzelner Lärmquellen (z.B. Ein- und Ausfahrt) wird dabei nicht berücksichtigt. Somit kann nicht gewährleistet werden, dass an den planungsrechtlichen Einwirkungsorten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Betriebes der angrenzenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Daher wird für das Sondergebiet die Lärmschutz-Festsetzung LS 1 aufgenommen. Diese sieht vor, dass entweder ein gutachterlicher Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erbracht werden muss oder alle schützenswerte Räume mit nur zu reinigungszwecken offenbaren Fenstern und einer Lüftungstechnischen Anlage auszustatten sind.

Die Anregung zur Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze wird weitgehend berücksichtigt. Die Gemeinde vergrößert damit das Baufenster, um Flexibilität zu schaffen. Ohnehin ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Vorschlag der Verwaltung zur Fassung vom 04.05.2020:

Stellungnahme:

Das BRK hat von seinem Optionskaufrecht bezüglich eines Grundstücksstreifens westlich des festgesetzten Sondergebietes Gebrauch gemacht, sodass der Entwurf dahingehend geändert werden sollte, dass sich das Sondergebiet in diesem Bereich vergrößert und das Gewerbegebiet 2 vollständig aus dem Entwurf entfernt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorschlag wird entsprochen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Begründung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die schalltechnische Untersuchung werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 16.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die zur Stellungnahme gewährte Frist lediglich 3 Wochen betrug. In diesem Fall war eine rechtzeitige Stellungnahme von unserer Seite möglich, aufgrund der stetig wachsenden Anzahl an Verfahren, die bei uns eingehen, und in Abhängigkeit von der Komplexität der Planung ist dies jedoch nicht immer gesichert. Daher bitten wir darum, zukünftig die gesetzlich vorgesehene Frist (30 Tage gem. § 4 Abs. 2 BauGB) einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt, da es sich um eine erneute Beteiligung handelt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Es ist zu erwarten, dass die Bewirtschafter der westlich des Plangebiets angrenzenden Idw. Felder den neuen, westlichen Verkehrsweg als Zufahrt zu ihren Flächen nutzen werden bzw. nutzen müssen. Bei der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände zum Fahrtweg ausreichend sind um (größere) Idw. Maschinen nicht zu behindern. Dies gilt insbesondere am Nord-Osteck des Plangebiets. Aus Verkehrssicherungsgründen sollte in diesem Bereich bei der Bepflanzung von einer Baumpflanzung abgesehen werden. Stattdessen sollte eine Bepflanzung gewählt werden, die eine gute Einsehbarkeit auf die Straße Fl.-Nr. 436/7 gewährleistet (Sichtdreieck).

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Äußerung:

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren ist der Waldabstand eingehalten, sofern das Baugebiet nicht auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 501 erweitert wird.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Im Süden bzw. Südosten grenzt unmittelbar an die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/22, Gemarkung Bergpfronten, ein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern an (Art. 2 BayWaldG). Es handelt sich um einen Fichtenaltbestand, im Bestandesinneren befindet sich der Kletterwald Pfronten-Kappel. Der Wald ist auf Grund des Standortes und des geschlossenen Bestandes aktuell als insgesamt stabil einzuschätzen. Die einzelnen Fichten weisen aber durch ihre Höhe und ihre nur flachstreichenden Wurzeln ein erhöhtes Windwurfisiko auf.

Die Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 501/0 liegt außerhalb des Kronenbereiches des benachbarten Waldes, so dass für Menschen keine zusätzliche Gefährdung durch herabfallende Ast- und Kronenteile entstehen wird. Sie befindet sich aber innerhalb des Baumfallbereichs des Waldes, so dass insbesondere bei Föhnstürmen (Windrichtung Südost bis Südwest) die Gefahr besteht, dass umstürzende Bäume das ggf. zu errichtende Gebäude und sich darin aufhaltende Menschen schädigen können. In einem Abstand von bis zu einer Baumlänge (ca. 30 Meter ab dem Stammfuss) schätzen wir die Gefährdungslage für Menschen wie folgt ein:

- Bei einer Nutzung als Lagerfläche bzw. -halle oder Stellplatz bzw. Garage für Fahrzeuge als "gering", da sie in der Regel nur gelegentlich und von kurzer Dauer von Menschen aufgesucht werden.
- Bei einer Nutzung als Bürogebäude oder Werkstatt als "erhöht", da sie dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Wir empfehlen deswegen, die Baugrenze benachbart zum Wald zu verschieben oder bei einer Belassung der Baugrenze eine Nutzung mit "geringer Gefährdung" innerhalb des Baumfallbereichs vorzusehen. Eine verstärkte Konstruktion der Gebäudeteile im Baumfallbereich kann zudem die Gefahrenlage verringern, aber nicht gänzlich ausschließen.

Bei den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" bitten wir Sie, dass bei Ziffern 2.23 und 2.24 jeweils folgender Satz ergänzt wird:

"Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten."

Die zu pflanzenden Bäume werden im Pollen- und Samenaustausch mit den benachbarten Wäldern stehen. Mit der Beachtung der Vorschriften des FoVG wird sichergestellt, dass nur regional angepasste Pflanzenherkünfte verwendet werden.

Stellungnahme vom 26.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 598/0, 598/12 und 598/22, alle Gemarkung Bergpfronten, ein Wald an. Die Erweiterung im Westen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 501/0, Gemarkung Bergpfronten, liegt teilweise im potenziellen Fallbereich der Bäume dieses Waldes. Da dieser Bereich aber als "Private Grünfläche" ausgewiesen wird, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen wird, entsteht gegenüber der bisherigen Nutzung keine erhöhte Gefährdung für Menschen durch den angrenzenden Wald.

Wir bitten Sie, auch bei Ziffer 2.29 der Satzung (wie bereits bei Ziffer 2.30) den folgenden Satz zu ergänzen: "Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldrand wird zur Kenntnis genommen.

Vorgeschlagener Satz wird in der Festsetzung 2.29 "Pflanzungen in den Baugebieten" entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Unsere Ergänzungswünsche vom 10.02. und 08.06.2020 zu den Pflanzlisten wurden in der aktuellen Fassung der Satzung berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Änderungswünsche.

Bereich Landwirtschaft:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen im Bereich Forsten und im Bereich Landwirtschaft werden begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.02.2020 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.01.2020 der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen:

Stellungnahme:

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

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Pfronten-Kappel/Gewerbegebiet Nord-West" ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannung -Verteilungsnetz (20 kV), das

dafür aber erweitert werden muss. Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20kV/1kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.02.2020 der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

Bei entsprechendem Interesse und bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.02.2020, sowie Stellungnahme vom 24.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns

darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie zum Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln wird zur Kenntnis genommen.

Bei Bedarf wird sich die Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung melden.

Stellungnahme vom 18.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Gersthofen:

Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 14.02.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 14.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 14.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Einer erneuten Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 15.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 28.01.2020 hat weiterhin Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 28.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 28.01.2020:

Die Anregungen zur Errichtung einer 20 kV-Trafostation und die Verlegung neuer 20 kV-bzw. 1 kV Erdkabel werden zur Kenntnis genommen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Es wird daher nicht als erforderlich angesehen, einen konkreten Standort im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme vom 12.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 28.01.2020 hat weiterhin Gültigkeit!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Elektrizitätswerke wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.02.2020, sowie Stellungnahme vom 25.06.2020 zur Fassung vom 04.05.2020 und Stellungnahme vom 22.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kaufbeuren/Ostallgäu zu folgendem Ergebnis gekommen:

Im Umgriff des o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die unserer Kammer zugehörige Firma Heinz Heer GmbH ansässig, welche u.a. im Bereich Straßen- und Tiefbau und Baustoffrecycling tätig ist. Sie möchte ihr Betriebsgelände in Richtung Norden erweitern.

Zur Umsetzung dieser Erweiterungsabsichten soll die bestehende öffentliche Verkehrsfläche an der Nordseite des zukünftigen Geltungsbereiches verlegt werden, so dass für die Firma Heinz Heer GmbH ein zusammenhängendes Betriebsgelände entsteht. Des Weiteren soll das bestehende Industriegebiet geringfügig nach Westen erweitert werden. Ziel ist die Verlegung der Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes, sowie die Bereitstellung von Grundstücken für ortsansässige Handwerker und sonstige Gewerbetreibende.

Für die Firma Heinz Heer GmbH bedeutet ein zusammenhängendes Betriebsgelände eine Verbesserung der Betriebsabläufe. Durch verbesserte Standortbedingungen wird dieser Betrieb in seiner Existenzfähigkeit nachhaltig gestärkt.

Des Weiteren liegt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbebauflächen insbesondere für Handwerksbetriebe im Interesse der Handwerkswirtschaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Betrieb der Firma Heinz Heer wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 16.10.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es der Fa. Heinz Heer GmbH sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem die Verträglichkeit der geplanten Ausweitung des Gewerbebetriebes mit der umliegenden Nutzung sichergestellt. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der IHK Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 der Daseinsvorsorge geleistet werden.

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.

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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.

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

- 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.
- 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.
- Das sonstige Sondergebiet Rettungswache (SO_{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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach dem Höchstmaß nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,60 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Verkehrsfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Verkehrsanbindung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Anzahl der Einmündungen zur "Kappeler Straße" soll gering gehalten werden. Deshalb sind entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Emissionskontingente

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

.....
(A. Haf, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. J. Reinermann)