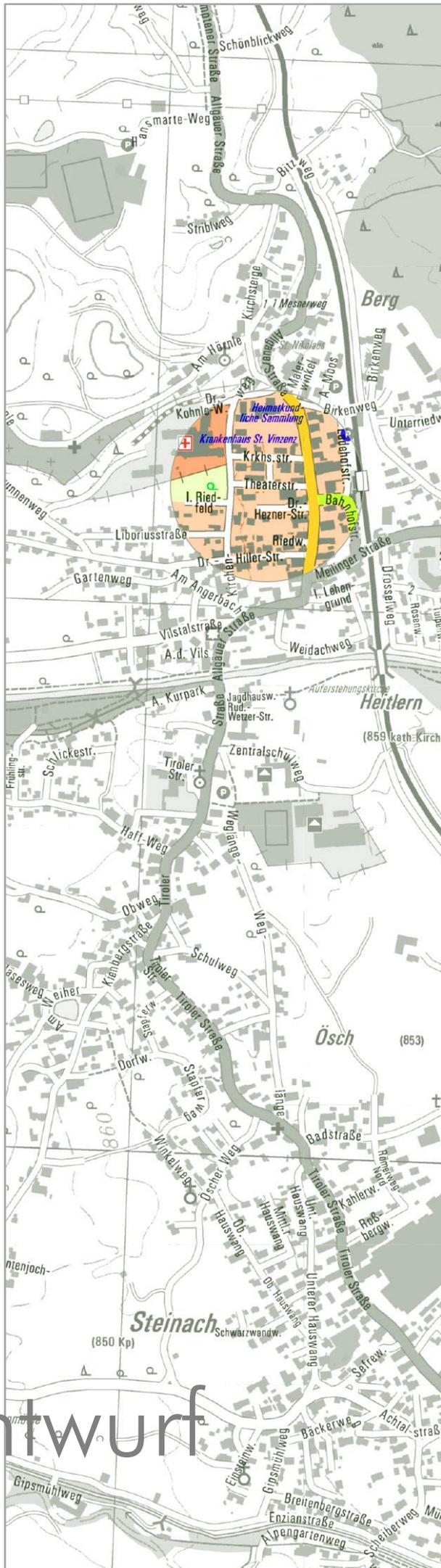


Entwurf



Gemeinde Pfronten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg"
(Feneberg-Markt)

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	34
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	40
9	Begründung – Sonstiges	42
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
11	Begründung – Bilddokumentation	45
12	Verfahrensvermerke	47

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Lebensmittelvollsortimenter

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 1.200 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen für einen Postshop mit Postbank und Toto-Lotto Annahmestelle mit einem Lagernebenraum
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Eine Tiefgarage unterhalb des Gebäudes des Vollsortimenters inkl. zugehörigem Treppenaufgang
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade

- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein Zufahrtsschild

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2.2 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

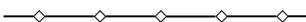
bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen** Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über dem natürlichen Gelände angebracht werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Hauptversorgungsleitung** unterirdisch, hier Mischwasserkanal der Gemeinde Pfronten mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Gemeinde
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind auf mindestens 30% der Dachfläche des Hauptgebäudes Photovoltaikanlagen zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen zwischen 21.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht zulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.16 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
— Stellplätze und
— andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17



Geh-, Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 2728/4, Gemarkung Bergpfronten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

Lärmschutztechnische Bestimmung/en

- Die Betriebszeiten des Vollsortimentmarktes sowie die An- und Ablieferungen durch Lkw (inkl. Ladetätigkeiten) sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen
- Die An- und Ablieferung des Vollsortimentmarktes während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausschließlich mittels Lieferwagen (< 3,5 t) zulässig
- Die Nutzung der Pkw-Stellplätze, die sich weniger als 15 m vom nächstgelegenen Einwirkort entfernt befinden, ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Beschilderung)
- Die Einkaufswagen-Sammelstellen im Bereich des Kunden-Parkplatzes ist dreiseitig einzuhausen. Das Dach und die drei Seiten der Einhausung sind mit einem Mindest-Schalldämmmaß von $R'_w = 29$ dB auszuführen (z.B. Kunststoff oder Acrylglas mit einer Stärke von mindestens 6 mm)
- Das Tor der eingehausten Laderampe ist während der Be- und Entladung geschlossen zu halten und hat ein Mindestschalldämmmaß von $R_w = 15$ dB aufzuweisen

- Fahrgassen sind asphaltiert auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro 8 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Festgesetzte Pflanzliste, bei mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutiosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Vogel-Kirsche*

Echte Mehlbeere

Vogelbeere

Acer campestre

Prunus avium

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sträucher

Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Gewöhnlicher Hasel

Zweigrifflicher Weißdorn

Eingrifflicher Weißdorn

Pfaffenhütchen

Gewöhnlicher Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Hunds-Rose

Schwarzer-Holunder

Roter Holunder

Wolliger Schneeball

Wasserschneeball

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus mongyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) der Gemeinde Pfronten

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

2.21



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

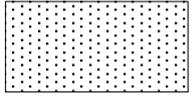
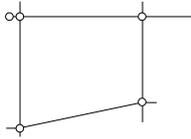
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 mit Zeichenerklärung gemäß BauGB

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 6 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.5 Stellplätze** Abweichend von der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Pfronten vom

23.05.1996 sind Stellplätze für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt herzustellen:

Es sind insgesamt 116 Stellplätze nachzuweisen.

- 4.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes Nr.38/1 "Am Kirchenweg" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Zum Abbruch vorgesehenes Gebäude** (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- 4.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.7 **Artenschutz** Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss der Abriss der Gebäude sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen nachgewiesene und potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Die im Plangebiet angebrachten Nistkästen sind zwischen Oktober und Februar abzuhängen, auszukehren und an einen anderen, geeigneten Standort bis spätestens 01.03. anzubringen.
- Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs. Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.
- Um das durch den Gebäudeabriss verlorengelassene Fledermausquartierpotenzial im Gebiet wiederherzustellen sind prophylaktisch vier Spaltenquartiere an umliegenden Gebäuden anzubringen (z.B. Fledermausflachkästen Strobel oder Schwegler) oder alternativ am Neubau an oder in der Fassade zu integrieren.
- Um den Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten des Haussperlings auszugleichen sind an Gebäuden der näheren Umgebung oder in der Fassade des Neubaus drei Mauerseglerkästen (z.B. Fa. Vivara oder Schwegler Mauersegler-Nistkastenserie Typ Nr. 17) anzubringen oder zu integrieren.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 06.04.2021.

4.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" so-

wie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.10 Bodenschutz

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

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

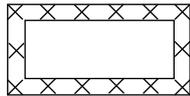
Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.11



Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen (siehe Planzeichnung); hier: Heizöllager mit zwei jeweils 60.000 Liter umfassenden Behältern an der Abfüllstation.

Der Boden muss vor der Bebauung durch einen Gutachter untersucht werden. Falls der Boden kontaminiert wurde, müssen die betroffenen Bereiche entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden.

4.12



Baudenkmal (eingetragen in der Denkmalliste) außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.13 **Brandschutz**

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

4.14 Ergänzende Hinweise

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

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

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

- 4.15 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Pfronten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.16 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.05.2021

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.05.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.05.2021 in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. den Umrissen, den Dachformen und Dachneigungen mit einer Differenz von $\pm 2^\circ$, den Gebäudehöhen und der Gliederung der Fassade.

Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung, der Gliederung der Fassade, der Dachformen und der Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) wird die Begründung vom 13.05.2021 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

§4 In-Kraft-Treten

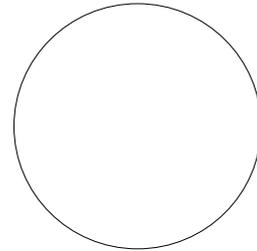
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) der Gemeinde Pfronten hierzu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) im Wege der Berichtigung angepasst.

Pfronten, den

.....
(A. Haf, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils "Ried" der Gemeinde Pfronten. Derzeit befinden sich im Plangebiet verschiedene Nutzungen wie z.B. ein Mehrfamilienhaus, ein Garagengebäude sowie ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet wird durch den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters ersetzt.
- 6.1.1.2 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum. Derzeit befindet sich ein Lebensmittelmarkt im Gebäude der "Allgäuer Straße 30". Mit der Bestrebung einer Aufwertung zu einem Vollsortimenter wird aufgrund des zunehmenden Flächenbedarfs eine Verlagerung des Standortes durch die Gemeinde angestrebt. Der Gemeinde ist es ein besonderes Anliegen, dass die Versorgung mit Lebensmitteln in zentraler Lage sichergestellt wird.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum des Ortsteiles "Pfronten – Ried" zwischen der "Krankenhausstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße". Nördlich des Geltungsbereiches grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen (wie z.B. ein Naturkostwarenladen, ein Blumengeschäft sowie ein Geschäft für Druck- und Werbetechnik) an. Im Osten befindet sich die VR-Bank. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Nordwestlich befindet sich die "Klinik St. Vinzenz".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft zwischen der "Krankenhausstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße". Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bahnhof "Pfronten-Ried". Die Staatsstraße "St 2520" verläuft östlich des Plangebietes.

- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2622/2, 2622/6, (Teilfläche), 2622/9 (Teilfläche), 2728 (Teilfläche), 2728/7 (Teilfläche), 2728/8, 2732 (Teilfläche), 2734/3 (Teilfläche) und 2734/4, Gemarkung Bergpfronten.
- 6.1.2.4 Für das Plangebiet gilt bislang der östliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Kirchenweg" (Fassung vom 12.12.1996, rechtsverbindlich seit 13.05.1997) der Gemeinde Pfronten. Die vorliegende Planung setzt dessen Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen der Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs.6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planinhalte wieder Verbindlichkeit.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Wohngebäude, ein Garagengebäude, ein Gebäude, welches einen Hofladen und Räume der VR-Bank beinhaltet sowie diverse Stellplätze. Südwestlich des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg, der eine Verbindung zwischen der "Dr.-Hezner-Straße" und dem "Kirchenweg" darstellt. Die Gebäude sollen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum. Derzeit befindet sich ein Lebensmittelmarkt im Gebäude der "Allgäuer Straße 30". Mit der Bestrebung einer Aufwertung zu einem Vollsortimenter wird aufgrund des zunehmenden Flächenbedarfs eine Verlagerung des Standortes durch die Gemeinde angestrebt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Kirchenweg" stehen dem Vorhaben entgegen. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Bau-recht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

- 6.2.2.2 Der Erhalt eines Lebensmittelmarktes bzw. die Aufwertung eines Lebensmittelmarktes zu einem Vollsortimenter hat in Bezug auf die Daseinsvorsorge eine hohe Priorität. Die Gemeinde Pfronten möchte die Versorgung mit Lebensmitteln in der Ortsmitte aufrechterhalten und unterstützt daher den Vorhabenträger bei der Realisierung seines Vorhabens. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in

Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- 6.2.3.2 Zu Ziel 5.3.1: Gemäß LEP Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Pfronten stellt als Grundzentrum grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dar.
- 6.2.3.3 Zu Ziel 5.3.2: Gemäß LEP Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil "Pfronten – Ried" ca. 100m westlich des Bahnhofs und unmittelbar westlich der Staatsstraße "St 2520". Der Bahnhof dient auch als Haltestelle für den Busverkehr. Nordwestlich befindet sich ein Krankenhaus, südwestlich und südlich Wohnbebauung an. Nördlich des Standortes befindet sich

sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung. Der Vorhabensstandort ist daher als städtebaulich integriert anzusehen.

- 6.2.3.4 Zu Ziel 5.3.3: Gemäß LEP Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das o.a. LEP Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu, die für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (hier: Lebensmittel) 25 % beträgt. Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Zentrumsentwicklung Pfronten" hat die Regierung von Schwaben in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2015 festgestellt, dass bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquote für den beabsichtigten Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) überschlägig eine max. Verkaufsfläche von 1.250 m² in Betracht kommt. Diese Maßgabe hält das Vorhaben mit einer max. Verkaufsfläche vom 1.200 m² ein.
- 6.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
 - B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- 6.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.7 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.8 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 6.2.3.9 Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Für

die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erscheint, der überplante Bereich auf Grund seiner Lage im Ortskern geeignet. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und können an den Bedarf angepasst bzw. ausgebaut werden. Der Bahnhof "Pfronten – Ried" ist ca. 100 m entfernt, welcher zugleich als Haltestelle für den Busverkehr dient. Der Standort ist fußläufig erreichbar. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 6.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich auf dem Bahnhofsgelände das Baudenkmal (D-7-77-159-78).
- 6.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Zentrumsentwicklung" im Jahre 2015 wurde im Besonderen auf landesplanerische Zielsetzungen, städtebauliche Gesichtspunkte, verkehrliche Belange und immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen.
- 6.2.4.2 Im Rahmen einer Standortprüfung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gemeindegebietes des Büro Sieber vom 20.02.2020 wurde ein weiterer Standort im Ortsteil "Heitlern", nördlich des "Zentralwegs" untersucht. Dieser Standort war grundsätzlich ebenfalls für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Das jetzige Plangebiet hat bei der Standortprüfung vor allem durch die Lage in der Ortsmitte, der fußläufigen Erreichbarkeit, der ÖPNV-Anbindung und der bereits vorhandenen Strukturen überzeugen können.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen, gestalterischen und anderer rechtlicher Vorgaben umzusetzen.
- 6.2.4.4 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Versorgungseinrichtung zu schaffen, ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

- 6.2.4.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg - Markt erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.
- 6.2.5.2 Durch die Festsetzung des Nutzungszwecks "Lebensmittelvollsortimenter" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten innerhalb der Bereiche orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BaunVO. Wie in der BaunVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese

Liste regelt die Zulässigkeiten von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 6.2.5.3 Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortiment-Markt, Räume bzw. Flächen für einen Postshop mit Postbank und Toto-Lotto Annahmestelle mit einem Lagernebenraum, Räume bzw. Flächen zum Verkauf zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Café) sowie sonstige einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen. Die Verkaufsfläche wird auf eine maximale Fläche von 1.200 m² beschränkt. Für Märkte dieser Größenordnung wird aus landesplanerischer Sicht davon ausgegangen, dass grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung ausgehen. Die Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes.
- 6.2.5.4 Die Begrenzung der Anzahl an freistehenden Werbeanlagen und Zufahrtsschildern erfolgt zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes und ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Vollsortimenters erwartet.
- 6.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Grundfläche ist auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Vollsortimenters" ist eine zulässige Grundfläche von 2.530 m² festgesetzt.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Plangebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist das Überschreitungspotenzial nahezu ausgeschöpft. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten im Bereich des Vollsortimenters sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das Vorhaben notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze im Plangebiet unterzubringen und Verkehrsprobleme in der "Krankenhausstraße" zu vermeiden. Insbesondere wird auch durch die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und Bewohner von oberirdischen Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Baukörpers. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 6.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügiger Anpassung und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß (zulässige Grundfläche) hinaus.
- 6.2.5.8 Für die Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 6.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6 Infrastruktur**
- 6.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im mittleren Bereich des Plangebietes erfolgt zugunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2728/4.

- 6.2.6.2 Eine Trafostation ist bereits vorhanden.
- 6.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereichs ist nicht erforderlich. Für die Ortsmitte von Pfronten sind bereits ausreichende Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Im Vorfeld der Planung hat die Vorhabenträgerin eine verkehrliche Untersuchung für die Neuan-siedlung eines Lebensmittelmarktes in Pfronten-Ried durch die VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH in Auftrag gegeben. In der Untersuchung wurden zunächst zwei verschiedene Varian-ten der verkehrlichen Erschließung des neuen Standorts geprüft und bewertet.

Variante1: rechts rein-/rechts raus-Regelung im Bereich Allgäuer Straße/zentrale Feneberg Zu-/Ausfahrt zwischen Alter Post und VR Bank

Variante2: mittels einer Knotenpunkt-Lichtsignalanlage im Bereich Allgäuer Straße/zentrale Fene-berg Zu- und Ausfahrt zwischen Alter Post und VR Bank

Auf Wunsch der Gemeinde wurde darüber hinaus eine weitere dritte Variante geprüft, bei der keine zentrale Feneberg Zu-/Ausfahrt entsteht, um den Abschnitt der Allgäuer Straße zwischen Alter Pst und VR Bank als städtebauliche Entwicklungsfläche nutzen zu können.

Variante3: nördlich gelagerte Bedarfs-Fußgänger-Lichtsignalanlage und Abwicklung der Verkehre zum/vom neuen Lebensmittelmarkt nur über die Krankenhausstraße und die Dr.-Hezner-Straße (keine zentrale Feneberg Zu-/Ausfahrt)

Diese drei Varianten wurden im Rahmen von Gemeinderatssitzungen diskutiert. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde für die dritte Variante entschieden.

- 6.2.7.2 Das geplante Vorhaben ist über die Einmündung in die "Theaterstraße" und die "Dr.-Hezner-Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über o.g. Straßen besteht eine Anbindung an die Staatsstraße "St 2520".
- 6.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle beim Bahnhof "Pfronten – Ried" gegeben.
- 6.2.7.4 In den Einmündungsbereichen der "Theaterstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.
- 6.2.7.5 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der mög-lichen Gebäude zur Staatsstraße "St 2520" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Die Konzeptbau Bauträger u. int. Immobilien GmbH plant die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Unterbringung eines Feneberg-Marktes auf den Fl.-Nrn. 2622/6 (Teilfläche), 2728/7, 2728/8, 2732, 2734/3 (Teilfläche) und 2734/4. Unterhalb des Vollsortimenters ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, deren Stellplätze einzeln vermietet werden sollen. Vom Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes. Die Gewerbelärm-Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 07.04.2021 (Sieber Consult) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte an den Einwirkorten im Mischgebiet (IP 1- IP 19) eingehalten bzw. um bis zu 14 dB(A) unterschritten werden. Die Hauptschallquelle ist dabei der zentrale Kundenparkplatz. An den hierzu nächstgelegenen Immissionspunkten treten entsprechende die höchsten Beurteilungspegel auf. Hier werden zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1 dB(A) unterschritten. Während der Nachtzeit werden Immissionsrichtwerte am IP 3 gerade eingehalten und an den übrigen Immissionsorten deutlich unterschritten. Im Bereich mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiet (IP 20 und IP 21) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte um 2 bis 4 dB(A) im Tageszeitraum und um 14 bis 20 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten. Auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch die Nutzung der umliegenden Parkplätze werden die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind nicht zu erwarten. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden erfüllt. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Einwirkorten zu gewährleisten, werden lärmschutztechnische Bestimmungen für die Bauleitplanung vorgeschlagen. Durch die Umsetzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten."
- 6.2.8.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf der Fl.-Nr. 2728/8 ein altes Öllager. Dabei handelt es sich um eine derzeit noch bestehende Heizölabfüllstation mit zwei 60.000 Liter umfassenden Lagerbehältern. Deshalb besteht für diesen Bereich (Fl.-Nrn. 2728/7 und 2728/8) ein Verdacht für das Vorliegen einer Altlast. Der Boden muss vor der Bebauung durch einen Gutachter untersucht werden. Falls der Boden kontaminiert wurde, müssen die betroffenen Bereiche entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands "Vils- Reutte und Umgebung – Pfronten" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin auf den Grundstücksflächen versickert werden.

6.2.9.3 Das Plangebiet ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Ortsteiles "Ried" nördlich des Ortszentrums. Nördlich und östlich grenzen verschiedene überwiegend gewerblich genutzte Gebäude an den Geltungsbereich an, südlich besteht Wohnbebauung und westlich liegen ein Parkplatz sowie der Helikopterlandeplatz der "St. Vinzenz Klinik" Pfronten, die nordwestlich des Vorhabenbereiches liegt. Durch das Plangebiet führt die "Theaterstraße" von West nach Ost, im Südosten liegt die "Dr.-Hezner-Straße" und nach Norden führt eine namenlose Teerstraße zur nördlich des Plangebietes verlaufenden "Krankenhausstraße". Östlich wird der Geltungsbereich von der "Allgäuer Straße" begrenzt, westlich vom "Kirchenweg". Im westlichen Plangebiet steht derzeit ein dreigeschossiges Wohngebäude, das von Grünflächen umgeben ist. Im östlichen Geltungsbereich liegt ein größerer Gebäudekomplex, in dem unter anderem ein kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel und eine Bankfiliale ansässig sind. Der nördliche Gebäudeteil war ursprünglich eine vierstöckige Scheune und wird derzeit als Lagerraum genutzt. Der im Süden zentral liegende Parkplatz ist nahezu vollständig versiegelt. Im nördlichen Geltungsbereich steht ein Garagengebäude mit umliegenden Stellplätzen, das vom südlichen Geltungsbereich durch eine Reihe Gehölze getrennt ist. Östlich des Garagengebäudes liegt ein eingeschossiger Anbau der Gaststätte an der "Allgäuer Straße".

- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf der innerörtlich liegenden überplanten Fläche bestehen derzeit mehrere Gebäude in gewerblicher und wohnlicher Nutzung, eine Reihengarage sowie zwischen den Gebäuden Stellplätze und kleine Grünflächen. Im Bereich um die offenen Stellplätze und auf den Grünflächen wachsen einzelne Bäume. Im östlichen Geltungsbereich verläuft eine heckenartige Gehölzstruktur, u.a. aus Buchen und Holundersträuchern. Die verschiedenen Gehölze und die Dachstühle der älteren Gebäude stellen potenziellen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet daher im September 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 06.04.2021). Dabei wurde an der Lagerhalle im Südosten des Geltungsbereiches das Nest eines Haussperlings festgestellt. Auf der anderen Seite des Gebäudes befinden sich derzeit drei Nistkästen. Weitere Anzeichen auf Brutgeschehen wurde nicht festgestellt. Hinweise auf Fledermausvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es besteht jedoch Potenzial für Fledermausquartiere.
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste Biotop liegt etwa 200 m nordwestlich des Vorhabens. Es handelt sich dabei um nach Art. 16 BayNatSchG geschützte "Hecken und Feldgehölze zwischen Roßleuten und Berg" (Nr. 8429-0068-012). Das nächste Natura 2000-Schutzgebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten" (ID 8429-301) etwa 1 km nordöstlich. Am östlichen Ortsrand in einer Entfernung von etwa 310 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Berger Moos" (Nr. OAL-13). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Untergrund des Geltungsbereiches liegen holozäne Flussablagerungen des Vilstals, welche überwiegend aus Sand und Kies bestehen und zum Teil von Flusslehm oder Flussmergel überdeckt werden. Nach der Übersichtsbodenkarte des Landesamtes für Umwelt lagen im Bereich des Vorhabens ursprünglich als vorherrschende Böden (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächer-sedimente), sowie gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein) vor. Durch die überwiegende Bebauung und Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten, dass die ursprünglichen Bodenstrukturen noch bestehen. Die Böden sind nahezu vollständig versiegelt, im Bereich der Grünflächen ist der Boden zudem stark anthropogen überprägt (ehemalige Bebauung; Befahrung; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln) und mit seminatürlicher Vegetation bewachsen. Auf Grund der Überbauung und Verdichtung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur eingeschränkt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Im Bereich des Heizöllagers könnte aus den alten Behältern Öl ausgetreten sein. Daher besteht in diesem Bereich eine Altlastenverdachtsfläche.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Gebiet ist an das gemeindliche Kanalnetz zur Entsorgung von Schmutzwasser angeschlossen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert. Durch die überwiegende Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits stark reduziert. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage ist jedoch nicht mit ungewöhnlichen Grundwasserständen zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche, durch Bebauung geprägte Fläche. Im Bereich der bestehenden Grünflächen kann sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Die Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Vorhaben. Durch die innerörtliche Lage entlang der Allgäuer Straße ist jedoch von einer im Vergleich zum Umland gering vorbelasteten Luftqualität im Geltungsbereich auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Vorhabengebiet gehört zu den Lech-Vorbergen im Bereich des voralpinen Moor- und Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche in zentraler Lage des Ortsteiles Ried der Gemeinde Pfronten. Durch die umliegende Bebauung ist das Gebiet aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Da das Vorhaben in der Nähe des Bahnhofes liegt, führen am Geltungsbereich Wanderverbindungen in Richtung der freien Landschaft vorbei, daher ist der Bereich für die Erholung von gewisser Bedeutung. Durch die zentrale Lage im Ort ist das Gebiet für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die Bedeutung für die Naherholung ist hauptsächlich auf das Ortsbild zurückzuführen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Abriss gehen potenzielle Lebensräume in den bestehenden Gebäuden verloren. Durch die Errichtung der geplanten Baukörper und Verlegung der Grünflächen können die vorkommenden Bäume und Sträucher nicht erhalten werden. Da das Plangebiet im Ortsinneren liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind die Fällungen der Gehölze und die Abrissarbeiten der Gebäude ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn des Bauvorhabens, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs umzusetzen. Um den Verlust der Lebensräume an den Bestandsgebäuden zu kompensieren sind Flachkästen für die Fledermäuse und Nistkästen für den Haussperling anzubringen. Die bestehenden Nistkästen müssen während der Winterzeit gereinigt und an einen neuen

Standort gebracht werden (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 06.04.2021). Durch die Pflanzungen und naturnahe Gestaltung von Grünflächen können neue Strukturen geschaffen werden, die heimischen Arten als Nahrungs- und Lebensgrundlage dienen können.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind sie von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Umnutzung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Bei den im Bereich von bestehenden Grünflächen geplanten Baukörpern bzw. Verkehrsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich zusätzlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um kleine innerörtliche Grünflächen handelt und der Bereich bereit jetzt nahezu vollständig versiegelt ist. Durch die Planung im Ortszentrum wird weder landwirtschaftliche Fläche umgewandelt noch in intakte Böden eingegriffen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut kann daher als unerheblich betrachtet werden.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung verringert. Ein Teil der geplanten Stellplätze und Wege wird mit Pflastersteinen ausgeführt, um so die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands zugeführt. Durch den Rückbau des Heizöllagers wird eine mögliche Gefährdung des Grundwassers verhindert.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Fällung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung eines Großteils der Wiesenfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird die Kaltluftbildung im Vorhabengebiet weiter eingeschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich versiegelten Flächen sind jedoch

keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Pflanzungen im Bereich der Stellplätze wird die Frischluftbildung gefördert und der Aufheizeffekt der versiegelten Flächen verringert.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Dadurch bleibt auch das Ortsbild gewahrt. Die Erholungseignung des Vorhabenbereiches wird durch die Planung nicht verringert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im Bereich der Stellplätze ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Vorhabens gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Damit die Grünflächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden lediglich Hecken aus Laubgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zugelassen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege im Vorhabensbereich wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.12 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Vorhabens zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassade. Darüber hinaus werden die zu verwendenden Materialien für die Fassadengestaltung im Durchführungsvertrag definiert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf Ergänzungen zur Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen und Regelungen zu den Abstandsflächen.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben zur Dachgestaltung orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu Grunde gelegt. Es handelt sich um eine statische, auf die in den Rechtsgrundlagen dieser Planung aufgeführte Fassung der BayBO bezogene Regelung. D.h., es gelten jeweils die Abstandsflächenregelungen gemäß der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der BayBO. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze

8.2.2.1 Abweichend von der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" vom 23.05.1996 hat sich die Gemeinde für eine gesonderte Stellplatzregelung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Dem Vorhaben werden oberirdisch 77 Stellplätze zugeordnet sowie 39 Tiefgaragenstellplätze. Die Tiefgaragenstellplätze sollen allerdings vorrangig den Mitarbeitern des Lebensmittelvollsortimenters und den Mitarbeitern der VR-Bank zur Verfügung gestellt werden, da durch die Umsetzung des Vorhabens die bisherigen Stellplätze für die VR-Bank entfallen werden. Mittels einer Grunddienstbarkeit wird dies gesichert.

Die Gründe für eine abweichende Stellplatzregelung sind vielfältig. Zum einen möchte die Gemeinde in Zentrumslage eine zukunftsfähige Planung umsetzen, die neue Möglichkeiten für den nicht-motorisierenden Individualverkehr beinhaltet. Durch die beschriebene Lage des Vorhabens besteht eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den ÖPNV. Ebenso ist davon auszugehen, dass zukünftig der Fahrradverkehr zunehmen wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht hier bereits Fahrradstellplätze vor. Zum anderen bestehen heutzutage u.a. höhere Anforderungen an moderne Stellplatzbreiten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht bereits Stellplatzbreiten von 2,70m x 5,00m und 3,50m x 5,00m vor. Dies führt dazu, dass in der Summe weniger Stellplätze entstehen. Die Gemeinde hält eine abweichende Regelung für den Nachweis der Stellplätze für verhältnismäßig, da sie bei vergleichbaren Märkten im Gemeindegebiet bereits abweichende Regelungen genehmigt hat.

8.2.3 Werbeanlagen

- 8.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen und überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,65 ha

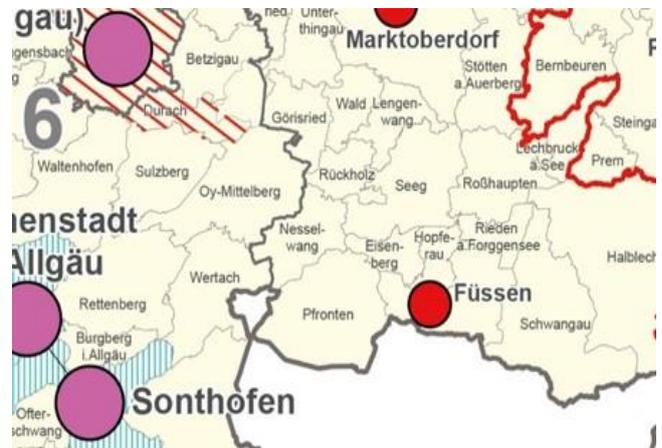
9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO	0,56	86,2%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,09	13,8%

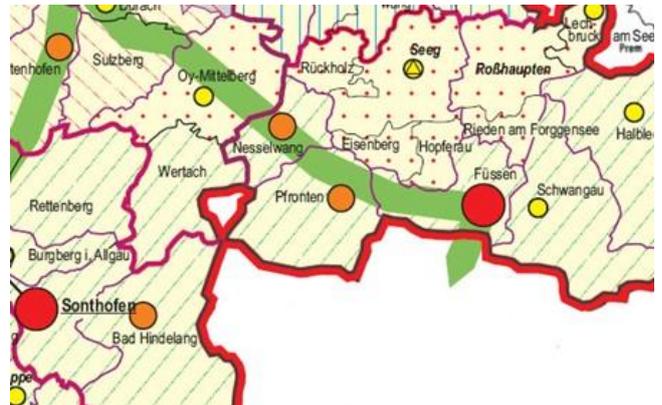
9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasserzweckverband Vils Reute
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH, Kempten
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

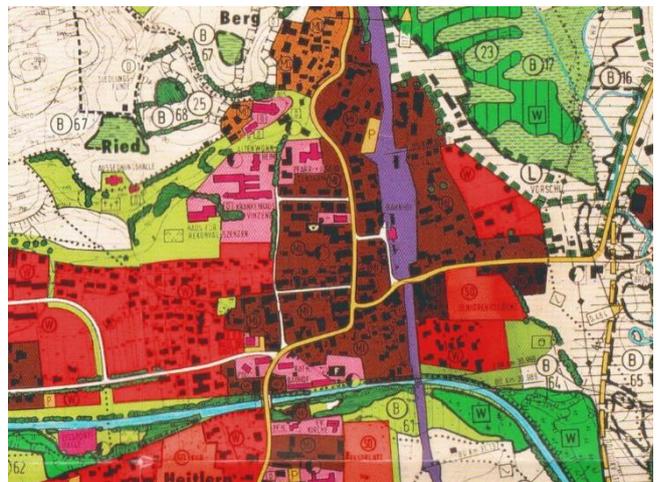
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Osten auf das Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet



Blick von Westen auf das Plangebiet



Blick auf die "Dr. Hezner —
Straße"



Blick von Westen auf die Klinik



Blick auf die bestehende Wohn-
bebauung südlich des Plangebie-
tes



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Pfronten, den

.....
(A. Haf, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Pfronten, den

.....
(A. Haf, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Pfronten, den

.....
(A. Haf, Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Pfronten, den
(A. Haf, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den
(A. Haf, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den
(A. Haf, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg – Markt) im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den
((A. Haf, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.05.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	R. Zahner
Projektleitung	J. Reinermann
Landschaftsplanung	M. Parbel
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	F. Steinhauser

Verfasser:

.....
(i.A. J. Reinermann)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.