

Gemeinde Pfronten  
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan  
Nr. 42 „Gewerbegebiet Vilstalstraße“,  
1. Änderung und Erweiterung  
gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
i. d. Fassung vom 15.12.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Pfronten Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten	Tel.: 08363.698.0 Fax: 08363.698.55 E-Mail: <a href="mailto:poststelle@pfronten.bayern.de">poststelle@pfronten.bayern.de</a>
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt   Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:Info@abtplan.de">Info@abtplan.de</a>

# Satzung der Gemeinde Pfronten für den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Vilstalstraße“, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand des zur Gemeinde Pfronten gehörenden Ortsteils Ried, nördlich der Vilstalstraße, welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Das Plangebiet umfasst große Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2930/4 (TF, Vilstalstraße), 3622/1, 3623, 3623/3, 3625/1, 3627 (TF) und 3628 (TF), alle Gemarkung Bergpfronten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,09 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Dem Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese liegt auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 3627 (neuer Ausgleich) sowie auf Teilflächen der Fl. Nr. 3623/3 und 2623 (bestehender Ausgleich), alle Gemarkung Bergpfronten.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 15.12.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilflächen TF-2, TF-3 und TF-4 unterteilt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt in den Teilflächen TF-3 und TF-4 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in Teilfläche TF-2 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude auch mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 5.2 Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten.
- 6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.3 Bei Garagen sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Betondachsteine in braun-roter Farbe zulässig sowie begrünte Flachdächer.
- 6.4 Alle Zufahrten und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind möglichst wasserdurchlässig anzulegen.
- 6.5 Darüber hinaus gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gleichgestellt, was die vorangegangenen Festsetzungen betrifft.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Alle Zufahrten und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind möglichst wasserdurchlässig anzulegen.
- 7.2 Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.3 Am Nordrand des Plangebietes sind private Grünflächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die dort zu pflanzenden Bäume werden nicht auf die gemäß 7.2 zu pflanzende Zahl an Bäumen addiert, sondern zu dieser angerechnet. Von den Pflanzstandorten der Bäume kann bis zu 3 Meter abgewichen werden.
- 7.4 Am Südrand des Plangebietes sind private Grünflächen zur Straßeneingrünung festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die dort zu pflanzenden Bäume werden nicht auf die gemäß 7.2 zu pflanzende Zahl an Bäumen addiert, sondern zu dieser angerechnet. Von den Pflanzstandorten der Bäume kann bis zu 5 Meter abgewichen werden.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§§") ist zu beachten.  
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

*Acer campestre*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula\**  
*Carpinus betulus\**  
*Fagus sylvatica*  
*Prunus avium\**  
*Sorbus aucuparia*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platiphyllos*  
*Sorbus aucuparia*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn  
 Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Birke  
 Hainbuche  
 Buche  
 Vogelkirsche  
 Vogelbeere  
 Eiche  
 Winterlinde  
 Sommerlinde  
 Eberesche

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	
	Klarapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
	James Grieve	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
	Glockenapfel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
	Brettacher	<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn	
	Jakob Fischer	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
	Schöner von Herrnhut	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
	Boskop	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
	<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		Gellerts Butterbirne	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
Oberösterreichische Weinbirne		<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
Schweizer Wasserbirne		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<b>Kirsche:</b>	Gute Graue	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
	Hedelfinger			
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh			
	Hauszwetschge			
	Hengstpflaume			

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildstrüchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Nadelgehölze sind ebenfalls ausgeschlossen.

- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.7 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freilächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 7.8 Im Plangebiet sind Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsfläche am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes (Teilflächen Fl. Nrn. 3623 und 3623/3) ist aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird noch ergänzt. Die Ausgleichsfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Teilflächen Fl. Nr. 3627) dient als Ersatz für im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte, nun überplante Ausgleichsflächen. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt noch im Verlauf des Verfahrens.

### § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Baugebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	max. Wandhöhe	max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
TF-2	E, a	8,20 m	10,50 m	SD, PD	SD: 10° - 24° PD: 5° - 14°	II
TF-3	E, o	8,20 m	10,50 m	SD	10° - 24°	II
TF-4	E, o	8,20 m	10,50 m	SD	10° - 24°	II

#### Definition

E = Einzelhausbebauung

a = abweichende Bauweise

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

PD = Pultdach

II = maximal zwei Geschosse

max. Wandhöhe: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

max. Firsthöhe: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zur Oberkante First. Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

8.2 Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die

vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

#### 8.3 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:

Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rottem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Darüber hinaus ist dunkelbraunes Trapezblech zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

#### 8.4 Fassaden:

Bei der Außengestaltung sind verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, resedagrünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zugelassen. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt. Darüber hinaus sind Fassaden aus Metall zulässig.

8.5 Die Giebelbreite der Gebäude darf in den Teilflächen TF-3 und TF-4 eine Länge von 26,00 m nicht überschreiten, in der TF-2 eine Länge von 30 m nicht überschreiten.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Fassung.

9.2 Abweichend von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung dürfen Einfriedungen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, soweit dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich ist.

9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße oder Nivellierung des Geländes zum Bau des geplanten Vorhabens. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten.

9.4 Stützmauern sind in dem für die Verkehrserschließung der Grundstücke nötigem Maß zulässig.

9.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

9.6 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.7 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

9.8 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Begrenzungen der Teilfläche TF-2 zur Vilstalstraße.

9.9 Die Höhe der Ablagerungen darf 4,50 m nicht überschreiten.

9.10 Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

### § 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.

10.2 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

10.3 Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen zwischen 21:00 Uhr und 07:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

- 10.4 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Oberkante darf nicht höher als 4,00 m über dem Fußboden im Erdgeschoss liegen.
- 10.5 Werbeanlagen dürfen nicht nach Norden ausgerichtet sein. Sie sind ausschließlich zur Erschließungsstraße hin auszurichten.

### § 11 Immissionsschutz

- 11.1 Ge<sub>er</sub>, Gewerbegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (Flächenbezug für die Schallleistung: 1 m<sup>2</sup>) nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

GE-Teilfläche	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) in Bezugsrichtung					
	Osten (WA)		Norden (Kurgebiet)		Westen (Halden)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
TF-2	55	41	58	48	62	52
TF-3	61	51	56	46	61	51
TF-4	62	52	57	47	61	49

- 11.2 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die vorhandene Bebauung an den Straßen Sorgschrofenweg und Vilstalstraße (Richtung Osten), der Kurklinik (Richtung Norden) und der Straße Edelsbergweg (Richtung Westen).
- 11.3 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude etc.

### § 12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

- 12.2 Immissionsschutz

Die DIN-Norm 45691 vom Dezember 2006 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Lkw-Ladearbeiten). Durch eine geeignete Stellung der Baukörper kann eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden, so dass in geringem Umfang nächtliche Aktivitäten im Freien möglich sein werden.

- 12.3 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weiträumig zu versickern.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

#### 12.4 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 12.5 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie, und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom, zu verlegen.

Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzustimmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Vilstalstraße“, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.12.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, den

---

Alfons Haf, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand des zur Gemeinde Pfronten gehörenden Ortsteils Ried, nördlich der Vilstalstraße, welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Das Plangebiet umfasst große Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2930/4 (TF, Vilstalstraße), 3622/1, 3623, 3623/3, 3625/1, 3627 (TF) und 3628 (TF), alle Gemarkung Bergpfronten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,09 ha auf.

Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese liegt auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 3627 (neuer Ausgleich) sowie auf Teilflächen der Fl. Nr. 3623/3 und 2623 (bestehender Ausgleich), alle Gemarkung Bergpfronten.



Abbildung 1 Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Pfronten möchte am Westrand des zur Gemeinde gehörenden Ortsteils Ried ein bestehendes Gewerbegebiet weiterentwickeln und nachverdichten. Damit soll die Errichtung von drei neuen Gewerbehallen ermöglicht werden, von denen zwei im Bereich des bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes liegen. Die dritte liegt in einem Bereich, der ursprünglich als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sportanlage, Minigolf, liegt. Zudem soll im Ostteil des bestehenden Bebauungsplanes durch Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der Wandhöhen eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist in Teilen schon gewerblich genutzt, die neu geschaffene Gewerbehalle grenzt an bestehende Gewerbegebietsflächen sowie die bestehende Tennishalle an. Damit stellt die Planung eine organische Siedlungsentwicklung dar, an der die Möglichkeit besteht, eine sinnvolle und geordnete Nachverdichtung zu betreiben. Südlich liegen weitere Gewerbeflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes, die allerdings für die gegenständliche Änderung ausgespart werden. Östlich grenzt Wohnbebauung an, welche bereits in einem Schallgutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt wurde, nördlich und westlich liegen Grünflächen, in einiger Entfernung nordöstlich noch die Fachklinik Allgäu für Psychosomatik und Pneumologie.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### 5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

A I 1 Abs. 1 (G): Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A II 1.1 Abs. 1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

B II 1.1 Abs. 1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

B II 1.2 Abs. 2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Pfronten liegt im gemäß Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum und gemäß Regionalplan der Region Allgäu im Alpengebiet.

Südwestlich von Pfronten liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt jedoch ausreichend entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet.

Es liegen des weiteren keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete für Wasserversorgung im Plangebiet oder dessen näherer und weiterer Umgebung.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Gewerbegrund werden im vorher bereits überwiegend für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereich Bauflächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen. Die dortigen Eintragungen in der Nähe

des Plangebietes betreffen den Verlauf der Vils sowie den Erhalt naturnaher Bergwälder sowie die Optimierung von Alpentälern. Keines dieser Ziele wird jedoch durch die gegenständliche Planung, die lediglich bereits überplantes Gebiet umfasst, beeinträchtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit bereits zum Teil als Gewerbegebiet dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Der Rest des Plangebietes ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, hier mit der Zweckbestimmung Tennishalle. Auch wenn Teile dieser Fläche für Gemeinbedarf künftig gewerblich genutzt wird, so ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

*„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

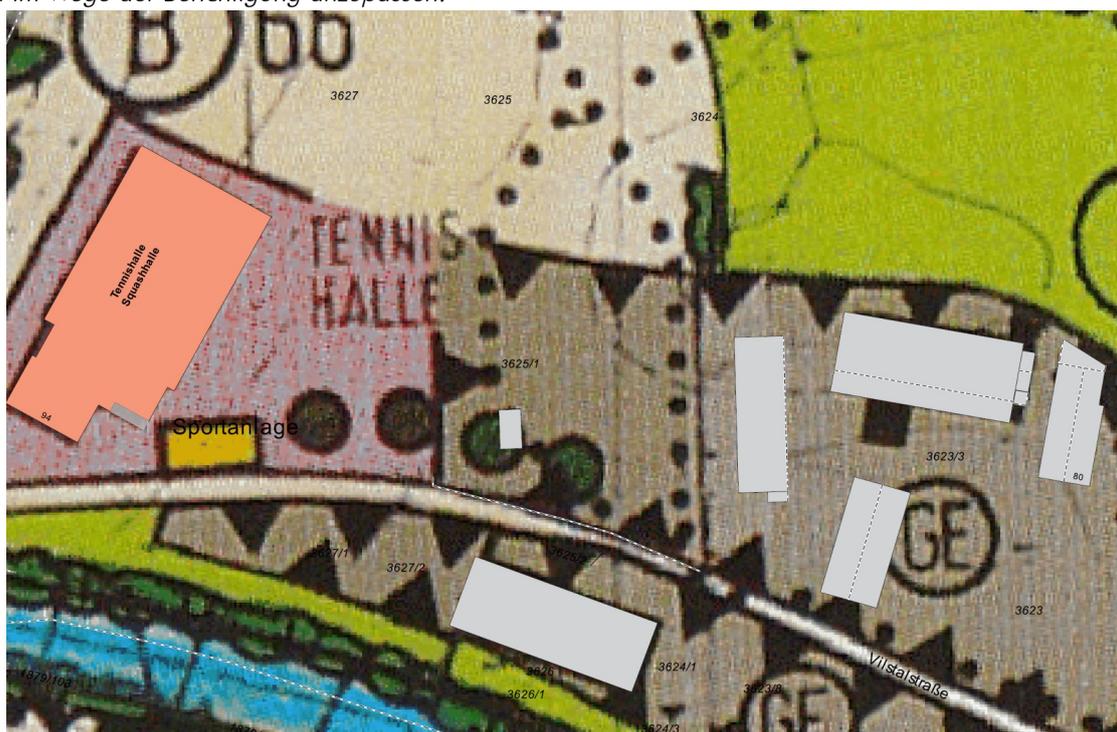


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten

### 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) gegeben. Am Ostrand, im Bereich festgesetzter Ausgleichsflächen (aus dem ursprünglichen Plan übernommen) finden sich kartierten Biotopflächen. Weitere Biotope finden sich außerhalb des Plangebietes, vor allem im Nordwesten und im Süden, entlang der Vils. Durch den Erhalt der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsflächen besteht jedoch nicht die Gefahr, das Biotop im Plangebiet zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkullisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

### 3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet sollen drei neue Gewerbebetriebe realisiert werden. Darüber hinaus wird ein bestehender Gewerbebetrieb überplant und für dessen Bereich großzügigere Festsetzungen vor allem bezüglich Grundflächenzahl sowie Wand- und Firshöhen festgesetzt. Durch diese Bestandssituation ergibt sich zumindest in diesem Bereich keine Alternative. Zwei der drei neuen Gewerbebetriebe kommen in bereits für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Arealen unter, lediglich für den dritten Betrieb wird eine nicht benötigte Fläche für Gemeinbedarf umgewid-

met. Eine Alternative ergibt sich dazu kurzfristig nicht, zumal es sinnvoll ist, Gewerbe an dieser Ortsrandlage zu bündeln. Damit ergibt sich keine sinnvolle Planungsalternative.

#### 4. Bestand

##### 4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Westteil des Plangebietes „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschichtoder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ Im Ostteil finden sich „Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und vermutlich mit Nassflächen. Die Karte ist diesbezüglich schwer zu entziffern. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit hoch (> 1E-3 - 1E-2).

##### 4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt teils auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, teils auf bereits mit Gewerbebetrieben überbautem Grund. Es liegt zwischen ca. 875 m üNN Höhe im Osten und knapp 869,0 m üNN Höhe im Südwesten.

Durch die bisherige Versiegelung sowie die intensive Nutzung des Plangebietes zeigt sich das Areal verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen, ausgenommen der bestehenden Ausgleichsflächen im bebauten Bereich, die durch die gegenständliche Planung nicht verändert werden.

##### 4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“. Südlich grenzt das Gelände eines Sägewerkbetriebes an, der ebenfalls im ursprünglichen Bebauungsplan lag, durch die gegenständliche Änderung aber nicht überplant wird. Östlich grenzt Wohnbebauung an, nördlich offene Feldflur sowie im Nordosten eine Klinik. Westlich liegt in einiger Entfernung weitere Wohnbebauung sowie das Auenland der Vils.

##### 4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Pfronten sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kempten oder Füssen oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem sowie den örtlichen Bahnhof.

##### 4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit bereits teilweise bebaut. Im Ostteil des Geltungsbereiches finden sich Gewerbegebäude eines bestehenden Betriebes. Die Flächen im Westteil des Geltungsbereiches sind aktuell noch nicht bebaut.

##### 4.6 Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene kartierte Denkmal liegt ca. 100 m östlich der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

##### 4.7 Altlasten/Bodenschutz

**Altlasten:** Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

**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.

##### 4.8 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Südlich des Plangebietes liegt die Vils. Da diese jedoch einen gewissen räumlichen Abstand zur gegenständlichen Planung hält und hier lediglich bereits überplantes Areal neu erfasst wird, ist keine Beeinträchtigung der

gegenständlichen Planung durch den Wasserlauf zu erwarten. Es liegen keine Hochwasserflächen sowie Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete für Wasserversorgung im Plangebiet oder dessen näherer und weiterer Umgebung.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt:

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Vilstalstraße erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Über diese besteht Anschluss an die Allgäuer Straße, eine Hauptverbindungsstraße Pfrontens. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es wird die Errichtung von Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, um die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppe abgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer, teilweise auch Pultdächer zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die festgesetzte maximale Wand- und Firshöhe. Diese dürfen nicht überschritten werden. Es werden maximale Höhen ü NN für Wand- und Firshöhe festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an den Anforderungen der geplanten Betriebe, den Bestandsgebäuden sowie der umgebenden Bebauung. Die Wand- und Firshöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 10° bis 24° festgesetzt. Pultdächer dürfen 5° bis 14° Dachneigung haben. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der geplanten gewerblicher Nutzung im Plangebiet wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen nicht nach Norden, in Richtung der dortigen Klinik, sondern ausschließlich nach Süden in Richtung der Planstraße ausgerichtet sein. Damit soll jegliche Beeinträchtigung der Klinik sowie ihrer Patienten bzw. Angestellten ausgeschlossen werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe festgesetzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird teils eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, teils eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4. In letzterer sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es sind Einzelhäuser zulässig.

#### 5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der benötigten Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Pfronten. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,00 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

#### 5.5 Grünflächen

An nordöstlichen Rand des Plangebietes sind Ausgleichsflächen festgesetzt, welche aus der ursprünglichen Planung übernommen wurden. An Nordrand des Plangebietes sind weitere Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes finden sich weitere Grünstreifen mit Bepflanzungsaufgaben, die die Durchgrünung des Gebietes, vor allem entlang der Planstraße, sicherstellen sollen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann teils um bis zu 5 m abgewichen werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

#### 5.6 Einfriedungen / Freiflächen

Es werden Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. So darf die Geländeoberfläche im zur Durchführung der Bauvorhaben notwendigen Maß verändert werden, etwa um den Oberboden dem Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen oder um ebenen Baugrund für die Gewerbegebäude zu schaffen. Aufgrund gewisser Höhendifferenzen innerhalb des Geländes sind Stützmauern zulässig, insoweit sie für die Verkehrserschließung des Grundstücks nötig sind, also etwa zur Abstützung von Grundstückszufahrten, welche ggf. auch für Lastwagen oder Sattelzüge ausgelegt sein müssen.

Lagerplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt und mit Hecken eingegrünt werden. Im Freien gelagerte Materialien, Güter o. ä. dürfen nicht höher als 4,50 m gestapelt werden. Bisher galt im Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“ hier eine Höhe von 3,00 m, im Bereich des Sägewerkes, welches südlich der gegenständlichen 1. Änderung liegt, 6,00 m. Mit der aktuellen Festsetzung auf 4,50 m soll hier ein Kompromiss gefunden werden. Zum einen wird hiermit die effektivere Ausnutzung des Geländes im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht, zum anderen bleibt auch die Auswirkung auf das Landschaftsbild vertretbar, da die gegenständliche Planung auch einen ähnlichen Anstieg der Wandhöhen mit sich bringt.

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Form. Abweichend von dieser sind Einfriedungen bis zu 2,00 m zulässig, falls dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich ist. Damit soll der Natur eines Gewerbegebietes mit teils speziellen Anforderungen Rechnung getragen werden.

### 6. Grünordnung

#### 6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf privatem Grundstück sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes teils um bereits überplante und bebaute Fläche, teils um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Sie ist bereits teilweise versiegelt. Aufgrund der vorherigen Bebauung kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden, mit Ausnahme des kartierten Biotops am Ostrand des Plangebietes im Bereich der dortigen Ausgleichsfläche, welche durch die gegenständliche Planung nicht berührt wird.

## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Norden ist eine private Ortsrandeingrünung in Form einzelner Bäume und Sträucher vorgesehen. Entlang der Planstraße finden sich weitere private Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

## 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Vilstalstraße“, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind für die eigentliche Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Allerdings werden durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes Ausgleichsflächen am Nordrand der Planung überplant. Diese müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dafür wird eine Ausgleichsfläche am Nordrand des Plangebietes, auf der Fl. Nr. 3627, Gemarkung Bergpfronten.

Die überplanten Ausgleichsflächen wurden im zugrundeliegenden ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 42 „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“ festgesetzt. Sie wurden allerdings bisher nicht realisiert, auch weil der Gemeinde die Flächen dazu bisher nicht zur Verfügung standen. Daher wird hier keine hochwertige, bereits eingerichtete Ausgleichsfläche überplant, sondern intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Es genügt deshalb, die entfallene ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche in gleicher Größe an anderer Stelle auszugleichen. Die damals festgesetzten Flächen sind mit insgesamt 880 m<sup>2</sup> im Ökoflächenkataster verzeichnet. Daher wird die neue Ausgleichsfläche mit gleicher Größe festgesetzt.

Die Beschreibung der Ausgleichsflächen wird noch im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

#### 7.1.2 Immissionen – Gewerbenutzung

Für den ursprünglichen, zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 42 „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“ wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Damals wurden die Berechnungsalgorithmen der VDI 2714 angewandt. Dieses Regelwerk wurde bereits vor Jahren zurückgezogen. Die Geräuschkontingentierung erfolgt zwischenzeitlich nach den Regelungen der DIN 45691:2006-12. Berechnungen nach DIN 45691 führen zu Ergebnissen, die von denen der VDI 2714 abweichen.

Das Büro Tecum, welches die ursprünglichen Berechnungen durchgeführt und die entsprechenden Festsetzungen ermittelt hat, hat nunmehr Berechnungen für die drei GE-Teilflächen TF-2, TF-3 und TF-4 und für die drei bisher betrachteten Schallausbreitungsrichtungen Ost, Nord und West nach DIN 45691 durchgeführt. Daraufhin wurden entsprechende Festsetzungen in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung getroffen.

#### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

#### 7.3 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

#### 7.4 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.

#### 7.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

### 8. Ver- und Entsorgung

#### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

#### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Ableitung zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Vils sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

#### 8.3 Stromversorgung

Die Elektrizitätswerke Reutte werden am Verfahren beteiligt.

#### 8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH werden am Verfahren beteiligt.

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

#### 10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, vor.

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2023

Gemeinde Pfronten,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Alfons Haf, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)