

**Gemeinde Pfronten**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Nr. 37/1 "Im Zerlohe"**

Fassung vom 22.01.2020

## 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)	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	12
4	Satzung	16
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	26
7	Begründung – Sonstiges	48
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	50
9	Begründung – Bilddokumentation	51
10	Verfahrensvermerke	52

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)

## 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

SO<sub>Kiesabbau</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Kiesabbau";** das sonstige Sondergebiet "Kiesabbau" dient Vorhaben des Kiesabbaus bzw. der Kiesgewinnung und des anschließenden Verfüllens sowie von Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit diesen Vorhaben.

Zulässig sind:

- Der Abbau und die Aufbereitung von Kies sowie der anschließenden Verfüllung innerhalb der Abbaugrenze
- Lagerflächen für Rohmaterial (Kies) und der Kiesaufbereitung
- Betrieb eines mobilen Kiesbrechers zum Kiesabbau mit mobiler Siebanlage innerhalb der Abbaugrenze
- Zufahrten, Nebenanlagen sowie nicht versiegelte Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen

Darüber hinaus ist auf dem, als "Recycling-Fläche" gekennzeichneten Bereich (vgl. Ziffer 2.9), die Aufbereitung von RC-Baustoffen (z.B. Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Bitumengemische) mit mobiler Brech- und Siebanlage zulässig.

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

#### 2.2

SO<sub>Lagerflächen I</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Lagerflächen I";** das sonstige Sondergebiet "Lagerflächen I" dient der Lagerung von Bauschutt und Rohmaterial (Kies) sowie Vorhaben des Kiesabbaus/Kiesgewinnung und des anschließenden Verfüllens.

Zulässig sind:

- Der Abbau und die Aufbereitung von Kies sowie der anschließenden Verfüllung innerhalb der Abbaugrenze
- Betrieb eines mobilen Kiesbrechers zum Kiesabbau mit mobiler Siebanlage innerhalb der Abbaugrenze

- Lagerflächen und -boxen für die Herstellung und die Annahme von RC-Baustoffen und Zwischenlagerung sowie Aufbereitung von Bauschutt sowie für Rohmaterial (Kies) und der Kiesaufbereitung
- Zufahrten, Nebenanlagen sowie nicht versiegelte Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen

Darüber hinaus ist auf dem, als "Recycling-Fläche" gekennzeichneten Bereich (vgl. Ziffer 2.9), die Aufbereitung von RC-Baustoffen (z.B. Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Bitumengemische) mit mobiler Brech- und Siebanlage zulässig.

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

## 2.3



**Sonstiges Sondergebiet "Lagerflächen II"**; das sonstige Sondergebiet "Lagerflächen II" dient der Lagerung von Bauschutt sowie für Rohmaterial (Kies).

Zulässig sind:

- Lagerflächen und -boxen für die Herstellung, Annahme und Zwischenlagerung sowie Aufbereitung von Bauschutt sowie für Rohmaterial (Kies)
- Zufahrten, Nebenanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen

Darüber hinaus sind auf der Fläche innerhalb der Baugrenze (vgl. Ziffer 2.10) folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Sozialcontainer
- Reifenwaschanlage
- Fahrzeugwaage

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

## 2.4 Tiefe der Abgrabung

Abgrabungen zum Zweck des Kiesabbaus sind nur bis zu einem Mindestgrundwasserflurabstand von 2,00 m zum höchsten Grundwasserstand zulässig.

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

- 2.5 GRZ 0,80 **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)
- 2.6 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) baulicher Anlagen über NN** als Höchstmaß; die Höhe baulicher Anlagen (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)
- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen (Steinkorbsäule) darf eine Höhe von 902,50 m ü.NN. nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8  **Abbaugrenze;** Umgrenzung der Abbauzone zur Kiesgewinnung; mit der Abbaugrenze ist ein Sicherheitsabstand von 10 m zum (geplanten, vgl. Ziffer 3.5) Fuß- und Radweg einzuhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Recycling-Fläche;** nur innerhalb dieser Linie ist die Aufbereitung von RC-Baustoffen (z.B. Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Bitumen-gemische) mit mobiler Brech- und Siebanlage zulässig (vgl. Ziffern 2.1 und 2.2)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

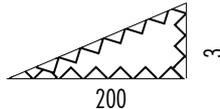
2.10



**Baugrenze** nur innerhalb der Baugrenze sind die unter Ziffer 2.3 aufgezählten Nutzungen (Büro- und Sozialcontainer, Reifenwaschanlage, Fahrzeugwaage, Lagerflächen Zufahrten, Rangierflächen und Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen, Werbeanlagen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrhahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrhahnoberkante, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

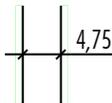
2.12



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

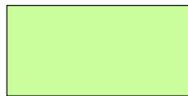
2.13



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.16 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Eine Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Einleitung dieser Wässer in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.17**



Private **Grünfläche 1 als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen (mit Ausnahme einer Werbeanlage (Steinkorbsäule))

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

**2.18**



Private **Grünfläche 2 als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen (mit Ausnahme des geplanten Geh- und Radweges (Alternative 2), welcher direkt an die südwestliche Baugrenze zu legen ist, um einen Sicherheitsabstand von 5 m zum Kiesabbau zu gewährleisten)

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

**2.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

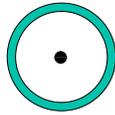
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-  
reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20



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

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

2.21



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

Zur Eingrünung des Kiesabbaugebietes ist eine naturnahe Hecke  
aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Diese  
ist mit Bäumen zu durchsetzen, um einen möglichst strukturreichen  
Gehölzbestand zu schaffen. Dafür ist mind. alle 15 m ein Baum zu  
pflanzen, wobei 1/3 der Bäume aus der Liste der Bäume 1. Wuchs-  
klasse und 2/3 aus der Liste der Bäume 2. Wuchsklasse zu wählen  
sind.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unten genannten Pflanzliste  
zu verwenden. Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*"gekennzeichne-  
ten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu be-  
rücksichtigen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende  
Neupflanzung zu ersetzen. Die Anpflanzung ist durch geeignete  
Maßnahmen zu schützen.

Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides*
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus*
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa*
Grau-Erle*	Alnus incana*
Sand-Birke*	Betula pendula*
Rotbuche*	Fagus sylvatica*
Zitter-Pappel*	Populus tremula*
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde*	Tilia cordata*
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos*
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

## Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche*	<i>Prunus avium*</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

## Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22

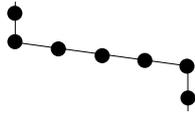


Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Er ist möglichst in die Neuanpflanzung zu integrieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



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

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

2.24 **Zeitliche Befristung der Nutzung, Folgenutzung**

Die festgesetzte Nutzung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Flächen ist ausschließlich für eine Dauer von 25 Jahren ab In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig.

Innerhalb der 25 Jahre sind die Flächen entsprechend der Vorgaben zu verfüllen und nach Abschluss der Verfüllung zu rekultivieren.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

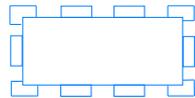
2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/1 "Im Zerlohe" der Gemeinde Pfronten.

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

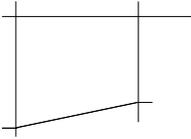
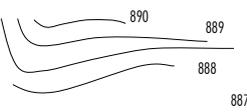
2.26



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

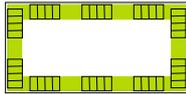
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.2  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.3  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.4  **Abbau- (BA) bzw. Verfüllabschnitte (V)**
- 3.5  **geplanter Geh- und Radweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.6  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit der jeweiligen Abbaubereiche, siehe Planzeichnung)
- 3.7 **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, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Abbaumaßnahme) und ggf. mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhande-

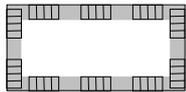
ner Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

3.8



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 31 BNatSchG geschütztes Natura 2000-Gebiet hier FFH-Gebiet ("Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten, Nr. 8429-301) und ("Pfrontener Wasenmoos und Moore bei Hopferau", Nr. 8429-371), außerhalb des Geltungsbereiches

3.9

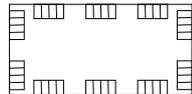


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Extensivwiese, Altgrasflur, Unverb. Fließgewässer", Nr. 8429-0021-001), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

Sowie Umgrenzung von Feldgehölzen gem. § 16 BayNatSchG ("Feldgehölze und Extensivgrünland südöstlich Kreuzegg", Nr. 8429-0019, Teilflächen 1 u. 2), außerhalb des Geltungsbereiches

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes führen können, sind verboten.

3.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG ("Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen", Nr. 00115.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

3.11 **Bodenschutz**

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 sind vor Beginn der Arbeiten der humose Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der

Maßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Ablaufes 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 Einrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiterverwendet werden.

### **3.12 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.

### **3.13 Ergänzende Hinweise**

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.

### **3.14 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.

### **3.15 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Nutzungskordel).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), 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. 37/1 "Im Zerlohe" in öffentlicher Sitzung am 30.01.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/1 "Im Zerlohe" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.01.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.01.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2019 bzw. 12.12.2018 (bestehend aus drei Dokumenten: "Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan"; "Vorhaben- und Erschließungsplan I - Nutzung, Aufbereitung von RC-Baustoffen"; "Vorhaben- und Erschließungsplan II – Abbau- und Verfüllabschnitte").

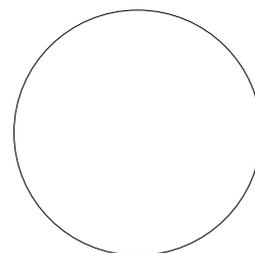
Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 14.10.2019 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, d.h. die Standorte der Nutzungen (Kiesabbau, Baustoff-Recycling, Lager- und Betriebsflächen) sowie der dazugehörigen baulichen Anlagen, die Abfolge und Abgrenzung der Abbau- und Verfüllabschnitte, die Wegführung der geplanten Verlegung des Geh- und Radweges sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den .....

.....  
(Bürgermeisterin Waldmann)



(Dienstsiegel)

**5.1 Allgemeine Angaben****5.1.1 Zusammenfassung**

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

**5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen**

5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Ortsteiles "Kreuzegg" im Nordosten der Gemeinde Pfronten. Im Osten wird das Plangebiet durch die Meilinger Straße (OAL 2), darüber hinaus von Landschaftsschutzgebieten umgrenzt.

5.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft nördlich des Kreuzungsbereiches der OAL 2 mit der Füssener Straße (St 2521) entlang der OAL 2 auf einer Länge von ca. 500 m, wobei Teile der OAL 2 in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich sodann westlich der OAL 2, wobei er im Norden mit einer Länge von ebenfalls ca. 500 m Richtung Westen abknickt, um von dort Richtung Südosten wieder auf die OAL 2 zu stoßen. Er umfasst hierbei die Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 "Im Zerlohe", deren Regelungsgehalt den Kiesabbau selbst betrifft.

5.1.2.3 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen als Flächen für Abgrabungen und zur Gewinnung von Kies, Verkehrsflächen (als Teile der OAL 2) sowie Flächen für die Landwirtschaft mit entsprechenden Pflanzungen enthalten.

5.1.2.4 Der Geltungsbereich beträgt ca. 12,15 ha und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704/1, 1704/2, 1705, 1706, 1707, 1708, 1708/1, 1710, 1710/1, 1753, 1755/1, 1755/3, 1755/6, 1755/7, 1757, 1757/2, 1757/3, 1758/1, 1849, 1849/1, 1851, 1851/2, 1852, 1852/1, 1853/1, 1853/2, 1858/1, 1862, 1862/1, 1863, 1863/1, 1864, 1864/1, 1865, 1866, 1867, 1868, 1868/1, 3432, 3432/2, 3432/3, 3433, 3434, 3435, 3436, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443/1, 3444, 3445, 3446/1, 3450/1, 3451, 3452, 3457/1, 3458, 3459, 359/1.

**5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen mit Oberlauf des Lech geprägt. Es handelt sich um eine grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft.

- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es wird jedoch durch die Geiger Unternehmensgruppe Kiesabbau betrieben. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches entspricht größtenteils der tatsächlichen Nutzung im Bereich des Kiesabbaus. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes, angrenzend an die Straße sind die Flächen höhenversetzt, jedoch relativ eben. Die noch nicht abgebauten Bereiche im Norden und Süden des Plangebietes sind durch eine Hügellandschaft geprägt.

## 5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" dient der planungsrechtlichen Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Abbaustandortes. Der Vorhabenträger betreibt eine Kiesgrube in dem Planbereich. Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, Umstrukturierungsmaßnahmen auf seinem Betriebsgelände durchzuführen. Zum einen sollen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, welche nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen, angepasst werden und zum anderen soll eine Modernisierung der Anlage ermöglicht werden. Die bisherige reihenförmige Anordnung der Abbauflächen ist technisch und wirtschaftlich wenig sinnvoll und entspricht nicht den aktuellen Gegebenheiten vor Ort. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (SO Kiesabbau) soll eine neue Reihenfolge der Abbaustufen sowie die Abbautiefe verbindlich geregelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung und der Möglichkeit der Effizienzsteigerung erwächst der Gemeinde Pfronten daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 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.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten

eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
  - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten

Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder

- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

5.2.3.2 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 I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum  
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B III 5.2 Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.

5.2.3.3 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.

5.2.3.4 Insbesondere das Ziel 3.3, gemäß welchem Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden sind, ist nicht tangiert. Bei der gemäß den Festsetzungen zulässigen Bau-schuttanlage handelt es sich um eine bereits genehmigte Anlage, welche in der Gesamtfunktion des Plangebietes planungsrechtlich gesichert wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist darüber hinaus zeitlich befristet. Er dient der Neugestaltung und Anpassung des bereits überplanten Bereichs bzw. der bereits ausgeübten Nutzung des Kiesabbaus an die aktuellen Anforderungen. Ein dauerhafter neuer Siedlungsansatz wird somit nicht geschaffen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist eine Erfüllung des sog. Anbindegebots faktisch kaum möglich, da sich keine schützenswerten Nutzungen in der näheren Umgebung eines Kiesabbaustandortes befinden dürfen. Durch Brecheranlagen (inkl. dazugehörigen Siebanlage), welche einen Schallleistungspegel von mindestens 110 dB(A) aufweisen, sind bis zu einem Abstand von ca. 200 m zwischen der Anlage und der Wohnbebauung mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) zu rechnen. Bei einem reinen Wohngebiet ist ein Abstand von 300 bis 500 m erforderlich, um den Immissionsrichtwert von tags 50 dB(A) einzuhalten. Des Weiteren sind bei Anlagen in der vorliegenden Größenordnung bis zu 100 Lkw-Bewegungen sowie der Betrieb mehrerer Baumaschinen (z.B. Bagger, Radlader, Kipper) pro Tag zu erwarten. Durch weitere Tätigkeiten, wie zum Beispiel Beladung der Lkw, am Abbaustandort kommt es durch die Summationswirkung der einzelnen Schallquellen zu einem erhöhten Abstand zu schützenswerten Nutzungen.

Aus den genannten Gründen ist eine Ausnahme vom Anbindegebot zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Abbaustandortes erforderlich. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor.

- 5.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 5.2.3.6 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Die überplanten Flächen werden hierin teilweise als "Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" und im Übrigen als Grünflächen bzw. -land dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 5.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft, da der Standort bereits zum Kiesabbau verwendet wird.
- 5.2.4.2 Das Plangebiet eignet sich für die vorliegende Planung aufgrund seiner schon vorgegebenen Struktur. Innerhalb des Gebietes befindet sich bereits eine Brechanlage, welche sowohl für Bauschutt als auch für Kies genutzt wird. Zudem sind durch die Lage des Plangebietes Nutzungskonflikte nicht gegeben. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung des Ortsteiles "Kreuzegg" der Gemeinde Pfronten, westlich des Änderungsbereiches, beträgt ca. 500 m. Der Ortsrand des südlich gelegenen

Ortsteiles "Meilingen" der Gemeinde Pfronten liegt ca. 1,00 km entfernt; die Bebauung der Gemeinde Zell befindet sich ca. 1,00 km nordöstlich.

- 5.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit der Eingrünung der Kiesgrube, die Reihenfolge und Fristen für die Abbaustufen, die Abbautiefe sowie die geplanten Standorte für die betriebsnotwendigen Anlagen (insbesondere Brechanlagen und Lagerflächen) hingewiesen. Des Weiteren wurde auf die Aktualisierung der Verkehrsanbindung inklusive des entsprechenden Sicherheitsabstandes sowie das geschlossene System der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung hingewiesen.
- 5.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die baurechtliche Grundlage für eine zukunftsgerichtete Nutzung und teilweise Erweiterung und Sicherung des vorhandenen Kiesabbaus zu schaffen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen sowie Defizite des Ist-zustandes hinsichtlich des bereits vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (z.B. Sicherheitsabstände) zu beheben.
- 5.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung des Baurechtes zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 5.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/1 "Im Zerlohe" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 5.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## 5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.5.1 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. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Kiesabbau und Lagerfläche" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage 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. Wie in der

BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 5.2.5.2 Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in drei Gebiete unterteilt. Im westlichen und nördlichen Planbereich ist ein sonstiges Sondergebiet "Kiesabbau" vorgesehen. Im Südöstlichen Bereich ist ein Sondergebiet "Lagerflächen I" festgesetzt und im nordöstlichen Bereich ein Sondergebiet "Lagerflächen II". Insgesamt handelt es sich um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der im Zusammenhang geplant werden muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ferner auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet. In den abgegrenzten Bereichen soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu §11 BauNVO, Rd.-Nrn. 1-4). Für die sonstigen Sondergebiete "Kiesabbau", "Lagerflächen I" und "Lagerflächen II" wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung der jeweiligen Bereiche ausgeschlossen und zur Zielerreichung beigetragen werden.
- 5.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt abgestimmt auf die wenigen geplanten festen Einrichtungen im Bereich der Lagerfläche II. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Sondergebiete.
  - Die zulässige Tiefe der Abgrabung wird auf den Mindestgrundwasserflurstand bezogen.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) baulicher Anlagen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten festen Einrichtungen im Bereich der Lagerfläche II. Sie ist auch für Außenstehende nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Anlagen werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 5.2.5.4 Fast das gesamte Plangebiet umfassend ist eine Abbaugrenze für den Kiesabbau festgesetzt. Diese ermöglicht die entsprechend festgesetzte Nutzung (Kiesabbau und -lagerung) unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsabstände. So ist entlang der Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes die Abbaugrenze entsprechend zurückversetzt mit der Folge, dass in diesem Bereich lediglich Lagerungen oder vergleichbare Nutzungen, jedoch kein Kiesabbau zulässig ist.
- 5.2.5.5 Die Nutzung der mobilen Brech- und Siebanlage für RC-Baustoffe ist nur innerhalb der Recycling-Fläche zulässig. Zur sinnvollen Gestaltung und Nutzbarkeit des Gebietes ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein alternativer Standort für die mobile Brech- und Siebanlage für RC-Baustoffe

zulässig. Dieser darf als Alternative genutzt werden, während im Bereich der Lagerfläche I der Abbau erfolgt. Der Einsatz der mobilen Brechanlage für den Kiesabbau ist demgegenüber im gesamten Plangebiet zulässig.

- 5.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie ausschließlich die geplanten festen Einrichtungen erfassen. Im Übrigen Plangebiet sind keine weiteren vergleichbaren Anlagen geplant, es handelt sich nur um Flächen für den Kiesabbau sowie entsprechende Lagerflächen inklusive der Nutzung der Brechanlage, so dass eine Baugrenze lediglich in einem Teilbereich der Lagerfläche II erforderlich ist.

## **5.2.6 Infrastruktur**

- 5.2.6.1 Eine Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich oder zulässig. Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden in einem geschlossenen System erfolgen.

## **5.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 5.2.7.1 Das Plangebiet ist bereits über die OAL 2 erschlossen. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundesstraßen 309 und die Staats-Straße 2521 gegeben.
- 5.2.7.2 Durch das Gebiet verläuft der "Eschweg". Im Rahmen des Kiesabbaus im Norden muss dieser Geh- und Radweg zeitweise verlegt werden. Hierfür wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Alternative aufgenommen, um die Verbindung dauerhaft zu sichern. Entsprechende Sicherheitsabstände zum "Eschweg" bzw. der verlegten Alternative zum "Eschweg" sind einzuhalten.
- 5.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die OAL 2 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

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

---

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

#### 6.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/1 "Im Zerlohe" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird östlich des Ortsteiles Kreuzegg (Gemeinde Pfronten) ein Sondergebiet zur Regelung des Kiesabbaus aufgestellt. Der vorliegende Plan wird den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 "Im Zerlohe" ersetzen.

6.1.1.2 Der Planbereich wird bereits für den Kiesabbau durch die Unternehmensgruppe "Geiger" genutzt. Da der Abbau in Teilbereichen erfolgt, werden Teilflächen des geplanten Abbaugebietes - ebenso wie die das Plangebiet umgebenden Flächen - derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die "Meilinger Str." (OAL 2), im Westen an einen Feldweg. Durch das Plangebiet führt zudem der "Eschweg", welcher den derzeitigen Abbaubereich nach Norden hin begrenzt.

6.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten größtenteils als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Bezeichnung und Folgenutzung (hier Kiesabbau) dargestellt. Zudem sind Teilbereiche als Grünfläche (Eingrünung Kiesabbau) sowie als Grünland dargestellt.

6.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Neuordnung der Kiesgrube "Pfronten-Kreuzegg" (Abbau und Wiederverfüllung, Lagerflächen, Bürocontainer). Zudem soll ein Geh- und Radweg parallel zur "OAL 2" zwischen Pfronten und Eisenberg entstehen.

6.1.1.5 Wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind die festgesetzten sonstigen Sondergebiete zum Kiesabbau und als Lagerflächen sowie die Regelung der Abbau- bzw. Verfüllabschnitte und -reihenfolge. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes als Lagerfläche II ist innerhalb der Baugrenze zudem die Errichtung von Büro- und Sozialcontainern, eine Reifenwaschanlage sowie einer Fahrzeugwaage zulässig. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung von Grünflächen, Pflanzungen sowie Pflanzbindungen die Eingrünung des Gebietes gewährleistet.

6.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Zerlohe" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete/Biotope, Arten und

Lebensräume, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden, Geologie und Fläche, Wasser, Wasserwirtschaft und Erneuerbare Energien ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

6.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 12,15 ha, davon sind 10,40 ha sonstiges Sondergebiet, 0,75 ha Verkehrsflächen und 1,00 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Zerlohe" bereits zulässigerweise ein Kies- und Sandabbau stattfindet.

6.1.1.8 Da das Vorhaben bereits über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 "Im Zerlohe" ausgeglichen wurde, besteht keine Notwendigkeit für weitere Ausgleichsmaßnahmen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" wird der Kiesabbau lediglich umstrukturiert, der Geltungsbereich vergrößert sich dadurch nicht, so dass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht (vgl. Ergebnisvermerk vom 27.06.2018 zum Behördenunterrichtungstermin gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.06.2018).

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

### 6.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 5.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung). Nördlich grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie östlich das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01) an. Diese Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 6.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.11.1997):

Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der am 04.11.1997 vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid Nr. V-610-6/2 genehmigt und am 18.11.1997 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich neunmal geändert. Die überplanten Flächen sind hierin größtenteils als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Bezeichnung und Folgenutzung (hier Kiesabbau) dargestellt. Zudem sind Teilbereiche als Grünfläche (Eingrünung Kiesabbau) sowie als Grünland dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die betroffenen Flächen werden an die vorgesehene Nutzung angepasst und als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung zum Kiesabbau mit umliegender Grünfläche dargestellt.

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

Östlich in etwa 140 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet "Pfrontener Wasenmoos und Moore bei Hopferau" (Nr. 8429-371). Dabei handelt es sich um ein repräsentatives Moorgebiet mit Pfeifengraswiesen. Die gebietsbezogenen Erhaltungsziele sind wie folgt dargestellt: "Erhalt des störungsarmen, weitgehend unzerschnittenen Feuchtgebietskomplexes aus lebenden Hochmooren und noch renaturierungsfähigen, degradierten Hochmoorbereichen, kalkreichen Niedermooren, Übergangs- und Schwingrasenmooren, Torfmoor-Schlenken und Pfeifengraswiesen und seiner Habitatfunktion insbesondere für europaweit bedeutsame Arten. Erhalt der Durchgängigkeit zu weiteren Gebieten des kohärenten Netzes Natura 2000. Erhalt des charakteristischen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts der Lebensraumtypen sowie der charakteristischen Artengemeinschaften."

Südwestlich und jenseits der Füssener Straße liegt in etwa 180 m Entfernung das FFH-Gebiet "Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten" (Nr. 8429-301). Dieses beherbergt ein Mosaik aus Trespen-Halbtrocken-, Borstgrasrasen sowie extensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden. Die gebietsbezogenen Erhaltungsziele sind wie folgt dargestellt: "Erhalt der Buckelwiesen als unzerschnittener Biotopkomplex mit weitgehend gehölzfreien Kalkmagerrasen und Borstgrasrasen, mageren Mähwiesen und extensiven Weiden im kleinräumigen Standorts- und Vegetationsmosaik."

Durch die Nähe des Vorhabens zu den beiden FFH-Gebieten ist grundsätzlich eine Beeinträchtigung denkbar, jedoch werden sie durch die viel befahrenen Straßen OAL 2 und St 2521 vom Plangebiet getrennt. Die voraussichtlichen Auswirkungen durch den bestehenden und geplanten Kies- und Sandabbau werden daher durch die Auswirkungen, welche von der überregionalen Verkehrsachse ausgehen, überlagert und führen somit nicht maßgeblich zu Verschlechterungen der FFH-Gebiete (vgl. auch Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Im Zerlohe"). Auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" ist daher mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

#### 6.1.2.4

#### 6.1.2.5 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder Biotope.
- Östlich und südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01) an. Es ist nicht von der Planung betroffen.

- Südwestlich und östlich kommen Biotope vor. Das Biotop "Feldgehölze und Extensivgrünland südöstlich Kreuzegg" (Nr. 8429-0019 Teilflächen 1 und 2) befindet sich 160 m im Südwesten des Geltungsbereiches. Etwa 130 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop "Extensivwiese, Altgrasflur, Unverb. Fließgewässer" (Nr. 8429-0021-001). Die genannten Biotope erfahren durch die vorliegende Planung keine Veränderung.
- Jenseits des Ortsteiles Kreuzegg liegt 840 m in nordwestlicher Richtung das Trinkwasserschutzgebiet "Pfronten" (Nr. 2210832900107). Es ist nicht von der Planung betroffen.

#### 6.1.2.6 Biotopverbund:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im ABSP Schwerpunktgebiet "Moore in den südlichen Lech-Vorbergen" (Nr. 777G.7). Die Lech-Vorberge gehören zur Großlandschaft des Alpenvorlandes. Es handelt sich um eine eiszeitgeprägte, offene Kulturlandschaft mit vielen Gletscherseen. Auswirkungen der Planung auf die ABSP Naturraumziele sind nicht erkennbar, da die zentralen Charakteristika nutzungsbedingt im Plangebiet nur untergeordnet vorhanden sind.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um Kiesabbauflächen. Die Abbauflächen werden in zeitlich versetzter Abfolge bewirtschaftet, so dass auf den einzelnen Abbauflächen verschiedene Abbaustufen und -tiefen vorzufinden sind. Hier können sich Sukzessionsgesellschaften, Ruderalfluren und Spezialisten ansiedeln. Noch nicht wiederverfüllte Abbaugruben stellen häufig attraktive Lebensräume für spezialisierte Pflanzenarten, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten dar, da sie oft ähnliche Bedingungen bieten, wie sie auf natürlichen extremen Standorten zu finden sind. Sie können somit als Ersatzlebensraum (anthropogene Sekundärbiotop) dienen. Dem entgegen steht die aktive Nutzung des Gebietes (Licht-, Lärm- und Staubemissionen), wodurch nicht davon auszugehen ist, dass sich störempfindliche Arten langfristig ansiedeln. Gleichzeitig können sich auf dem offenen Boden vermehrt Neophyten ansiedeln, wie etwa

die Goldrute oder der Staudenknöterich. Insgesamt ist die Artenvielfalt daher als gering einzuschätzen.

- Im nördlichen sowie südlichen Bereich des Plangebietes hat zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Kiesabbau stattgefunden. Die hier vorliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Arten- und Blütenvielfalt ist daher gering. Es überwiegen nitrophile, schnittverträgliche Pflanzengesellschaften.
- Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sowie entlang des "Eschweg" aber teilweise auch innerhalb des Abbaugbietes befinden sich Gehölze. Diese können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Kleinsäugetern und v. a. Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der direkt angrenzenden Straße "OAL 2" sowie der im Nordwesten verlaufenden Staats-Straße "St 2521" vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr beeinträchtigen v. a. störungsempfindliche Tiere.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Geltungsbereich zum voralpinen Moor- und Hügelland der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge. Bei den Lech-Vorbergen handelt es sich um eine eiszeitgeprägte, offene Kulturlandschaft mit vielen Gletscherseen. Im Gebiet stehen Kiese und sandig bis tonige Schluffe der würmzeitlichen Jungmoränen an. Daraus haben sich vorherrschend Braunerden, in geringem Umfang auch Parabraunerden entwickelt, welche aus kiesführendem Lehm bestehen.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe sowie um frische bis feuchte Böden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen

(bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Durch den derzeit bereits stattfindenden Kiesabbau kann im Plangebiet bereits von einer erheblichen Vorbelastung des Schutzgutes gesprochen werden. Lediglich in den Bereichen, in denen (noch) kein Abbau stattfindet oder stattgefunden hat, kann der vollständig unversiegelte Boden seine Funktionen noch uneingeschränkt erfüllen.
- Es lagen Hinweise auf Altlasten vor, durch die HPC AG, Kempten konnte dieser Verdacht jedoch ausgeräumt werden. So wurde bei Beprobungen (28.11.2013 und 24.02.2015) Material der Bewertungskategorie Z0 gem. Eckpunkt Papier Bayern vorgefunden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet natürlicherweise nicht vor, jedoch kann es zu einem Anstau von Niederschlagswasser innerhalb der noch nicht wiederverfüllten Abbaugruben kommen.

- Bezogen auf das natürliche Gelände liegt das Grundwasser weit unter Flur und ist durch die umfangreichen Deckschichten geschützt. Im Bereich des Kies- und Sandabbaues wurde durch die Abgrabung jedoch bereits in die Deckschichten eingegriffen, wodurch deren filternde und puffernde Funktionen beeinträchtigt sind. Dadurch steigt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Der höchste gemessene Grundwasserspiegel liegt bei 870,20m ü. NN (19.10.1996). Im Bescheid Geschäftszeichen 50-10115/01 + 10816/01 des Landratsamtes Ostallgäu vom 12.02.2003 wurde die Abbautiefe 875,50 m ü. NN festgesetzt, da das Grundwasser zu keiner Zeit angeschnitten werden dürfe. Es ist eine Kiesschicht von mindestens 2 m zwischen Abbausole und dem anstehenden Grundwasser sicherzustellen.

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

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

- Der Geltungsbereich liegt im voralpinen Moor- und Hügelland der Lech Vorberge. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,7°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1.000 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, in Bereichen ohne Vegetation (offene Kiesflächen) ist jedoch von einer stärkeren Erwärmung, insbesondere in den Sommermonaten, auszugehen, so dass in dem Gebiet relativ große Temperaturschwankungen vorliegen. Die Frischluftproduktion ist auf die teilweise aufkommenden Gehölze begrenzt. Auf Grund der durch die Abgrabung entstandenen Vertiefungen kommt es zu einem Einfließen der entstandenen Kaltluft in das Abbaugbiet sowie zu einer Stauung dieser.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die stark befahrenen Straßen ("OAL 2" und "St 2521") ist davon auszugehen, dass die Luftqualität erheblich vorbelastet ist. Zudem kommt es durch den bereits stattfindenden Abbau zeitweise zu Staubimmissionen in das Umfeld.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Pfronten liegt innerhalb der Lech-Vorberge im voralpinen Moor- und Hügelland. Das Relief ist eiszeitlich überprägt mit einigen Gletscherseen. In den Tälern entwickelten sich Moore und eine offene Kulturlandschaft.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um ein bestehendes Kiesabbaugebiet. Teilflächen, auf welchen noch kein Abbau stattgefunden hat, werden noch als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Durch den bestehenden Kiesabbau ist das Landschaftsbild insofern bereits beeinträchtigt, dass die offenen Abbau- und Lagerflächen von erhöhten Punkten aus als Fremdkörper/anthropogene Überformung markant ins Auge fallen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird teilweise noch als Grünland und zum Kiesabbau genutzt. Durch die bestehenden Wege ist es zwar teilweise erschlossen (insb. von Kreuzegg aus) und kann so der Naherholung dienen, jedoch ist die landschaftliche Attraktivität der Fläche durch den bereits stattfindenden Abbau stark beeinträchtigt. Je nach Interessenslage kann der Kiesabbau jedoch auch einen Mehrwert darstellen (Beobachtung Abbau-Betrieb, Beobachtung Arten).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.194 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich. Auf Grund des Kiesabbaus ist dies sowie die Nutzung erneuerbarer Energien in diesem Bereich von untergeordneter Bedeutung.

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

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

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

6.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan bestehen, der Kiesabbau wird wie bisher fortgesetzt. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen entspricht während der Abbauphase der Kiesgrube. Die biologische Vielfalt ändert sich im Rhythmus des Abbaues und der Wiederverfüllung. Durch das Fortschreiten des Kiesabbaus verändern sich die vorkommenden Böden, Gesteinsabfolgen, der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung fortlaufend bis zur vollständigen Wiederverfüllung. Durch die Rotation der Abbaubereiche innerhalb des Kiesabbaugebietes entstehen weiterhin nur unwesentliche Änderungen der Luftaustausch-Bahnen sowie der Luftqualität. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben entsprechend dem bestehenden Kiesabbaugebiet bestehen. Das FFH-Gebiet "Pfronener Wadenmoos und Moore bei Hopferau", das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisberg und Pfronten im Landkreis Füssen" sowie die umliegenden Biotop erfahren weiterhin die Beeinflussung des bestehenden Kiesabbaues. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

**6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum der vorkommenden Tiere und Pflanzen wird durch den fortschreitenden Kiesabbau und die damit einhergehenden Abgrabungen sowie die Wiederverfüllung weiterhin beeinflusst. Im Bereich des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grünlandes geht auch dieses zunächst bis zur Wiederverfüllung für die dort vorkommenden Arten verloren. Der am östlichen Rand des Geltungsbereiches bestehende Gehölzstreifen bleibt unangetastet. Dieser Lebensraum bleibt für Tiere und Pflanzen uneingeschränkt erhalten.
- Das Gebiet kann während des Abbaues (je nach Sukzessionsstadium) eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Auch die festgesetzte Eingrünung kann zur Erhöhung der Vielfalt beitragen. Besonders Insekten, Kleinsäuger und Vögel werden profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich (zwischenzeitlich) erhöhen (lockere Gehölzgruppen, Straßenbegleitgrün, Kiesabbauflächen unterschiedlichen Bewirtschaftungszustandes). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch weiterhin stark durch den Abbau beeinflusst sein.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung des Abbaubereiches, Erhaltung von Gehölzbeständen) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum zwischen OAL 2 ist zum Rad- und Fußweg ein Straßenbegleitgrün geplant. Als Eingrünung zwischen diesem Rad- und Fußweg zum Abbaubereich ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern vorgesehen, welche mindestens alle 15 m einen Baum enthalten soll. Diese Pflanzung ist auch entlang des geplanten Geh- und Radweges der Alternative 2 sowie zum Teil innerhalb des Plangebietes am bestehenden Weg, welcher von Westen nach Osten führt, vorgesehen. Die Pflanzung von Sträuchern und einer Mindestzahl von Bäumen soll die Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert des Plangebietes verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die

entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen, Aufstellen der Container und Einrichten der Anlagen, Bewegen Kiesverwertungsmaschine	Vorübergehender Verlust von Grünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Container, Anlagen (Büro- und Sozialcontainer, Reifenwaschanlage, Fahrzeugwaage) und Erschließung	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen/Eingrünung	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Kies- und Sandabbau (betriebsbedingter Lärm, Staubimmission)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere, Schad- und Nährstoffeinträge in die Umgebung	– –
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen werden aus der Nutzung genommen. Auf Grund des Abbauvorhabens kommt es zu starken Veränderungen des Bodens durch Abtragungen und Aufschüttungen bzw. durch die Wiederverfüllung. Dadurch geht das ursprüngliche Bodenprofil und -relief verloren. Stellenweise wird es zu Bodenverdichtungen kommen, insbesondere dort, wo die Container sowie die Anlagen stehen oder häufige Fahrbewegungen stattfinden werden. Die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) werden während der Abbauzeit stark beeinträchtigt oder eingeschränkt. Da es sich bei dem Vorhaben um Kies- und Sandabbau handelt, ist nicht mit einem starken Versiegelungsgrad zu rechnen.
- Durch den Eingriff kommt es zu einem enormen Aushub.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" vom 14.10.2019 gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Im Zuge der Verfüllung soll ein charakteristisches Landschaftsbild wiederhergestellt werden, welches sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen bzw. wenn möglich aufzubereiten. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Der Hinweis zum Abtragen und zur getrennten Lagerung des Oberbodens vor Beginn der Arbeiten sowie der Wiederverarbeitung des Oberbodens nach Abschluss der Arbeiten dient der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen. Der Oberboden darf dabei nicht durch Baumaschinen verdichtet und/oder mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.
- Um Bodenverdichtung zu minimieren, wird darauf hingewiesen, dass das Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden werden soll. Ebenfalls ist das Befahren von vorgesehenen Grünflächen zu vermeiden. Generell wird darauf hingewiesen, dass Befahren von Oberböden auf ein Minimum zu beschränken.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund des relativ großflächigen Abbaus als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt nach wie vor ein hoher, erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –

**anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
--	--	-----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
------------------------------	---------------------------------	-----

**betriebsbedingt**

Verkehr, Gewerbeausübung, Lagerung von Bodenaushub	Eintrag von Schadstoffen, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
--	--	-----

**6.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. In den noch nicht wiederverfüllten Kiesgruben kann es jedoch zu einem Anstau von Regenwasser kommen.
- Durch den Bescheid Geschäftszeichen 50-10115/01 + 10816/01 des Landratsamtes Ostallgäu vom 12.02.2003 wurde die Abbautiefe auf 875,50 m ü. NN begrenzt. Das Grundwasser darf auch weiterhin zu keiner Zeit angeschnitten werden. Es ist daher eine Kiesschicht von mindestens 2 m zwischen Abbausole und dem anstehenden Grundwasser sicherzustellen. Dies wurde auch in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend geregelt. Dadurch wird die Gefahr der Grundwasserunreinigung maßgeblich minimiert.
- Es erfolgt keine dauerhafte Versiegelung von Flächen, jedoch werden für die Zeit des Abbaus Büro- und Sozialcontainer, Reifenwaschanlage und eine Fahrzeugwaage aufgestellt, so dass in diesem Bereich die Versickerungsleistung der Böden deutlich eingeschränkt wird.
- Die Wiederverfüllung findet mit Abraum, standortgeeigneten Bodenmaterialien und gegebenenfalls Bauschutt je nach Zulassung statt
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch vorübergehende Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	—

#### **betriebsbedingt**

Verkehr, Kiesgewinnung, Aufbereitung Recycling-Material      Schadstoffeinträge      –

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

- Da keine feststehenden Gebäude errichtet werden, besteht auch keine Notwendigkeit diese dauerhaft an das Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen. Aus dem Bereich der geplanten Büro- und Sozialcontainer sowie aus dem Bereich der LKW-Reifenwaschanlage kann Schmutzwasser anfallen, das in einem internen geschlossenen System ohne Anschluss an das gemeindliche Entsorgungssystem entsorgt wird (mobile Toilettenkabinen/"Chemietoiletten"; Reinigung/Wiederaufbereitung des Reifen-Waschwassers zur Wiederverwendung).
- Der Schutz des Grundwassers wird über den zuvor genannten Bescheid Geschäftszeichen 50-10115/01 + 10816/01 des Landratsamtes Ostallgäu vom 12.02.2003 geregelt.
- Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich der Kiesabbau neu geregelt wird, entsteht gegenüber dem bislang stattfindenden und zulässigen Vorhaben keine Verschlechterung für das Schutzgut.

#### 6.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die unter "Bestand" dargestellten, bereits stattfindenden Beeinträchtigungen, bleiben für die Zeit des Abbaues bestehen, so dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weitere Verschlechterung des Schutzgutes Klima/Luft entsteht. Die Flächen, auf welchen sich Kaltluft bilden kann, sowie die Luftaustauschbahnen verändern sich geringfügig im Laufe des fortschreitenden Abbaues.
- Die Frischluftentstehung im Plangebiet wird durch die zu erhaltenden Gehölze und durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sichergestellt.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Geringfügig mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	0
Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfläche	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzstrukturen	Verbesserung des Kleinklimas; gesteigerte Frischluftproduktion	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieb	–

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

- Durch den Kies- und Sandabbau erfährt das Landschaftsbild bereits eine Beeinträchtigung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind jedoch als temporär zu betrachten, da durch Rekultivierungsmaßnahmen das charakteristische Landschaftsbild wiederhergestellt werden soll (vgl. Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Im Zuge der Verfüllung soll dies erreicht werden, indem die Geländestruktur derart modelliert wird, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der störende Einfluss der Abbaufelder auf das Landschaftsbild möglichst gering gehalten und eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Ein Abstand von 20 m vom Kiesabbau zur "OAL 2" soll eingehalten werden. Zum geplanten Fuß- und Radweg ("Zerlachweg") soll ein Mindestabstand von 5 m liegen. Diese Abstandsflächen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Zerlohe" als private Grünflächen definiert, auf welchen lockere Gehölzgruppen zu entwickeln sind.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Plangebietes an die Landschaft sicher zu stellen.
- In Bezug auf die Fernwirkung, besonders von den nahe gelegenen Geländeanstiegen, bleibt das Kiesabbaugebiet jedoch weiterhin gut sichtbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen; Abbauflächen	Optische (bereits bestehende) Beeinträchtigung	–
Eingrünung des Plangebietes, Rekultivierungsmaßnahmen	Anpassung in das Landschaftsbild; Wiederherstellung des ursprünglichen Landschaftsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Abbautätigkeit	Temporärer Eingriff in das Landschaftsbild	–

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

- Die Flächen selbst sind auch weiterhin durch den Kiesabbau für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt zugänglich und somit kaum nutz- und erlebbar. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes bleibt während der Dauer des Kiesabbaues beeinträchtigt, so dass weiterhin von einer geringen Bedeutung für die Naherholung auszugehen ist.
- Die Fuß- und Radwege (Alternative 1 u. 2) werden in Abhängigkeit des Abbau-Fortschrittes angelegt. Da diese als Alternativen zu dem bestehenden "Eschweg" angelegt werden, bleibt die Erlebbarkeit des Umfeldes durch die Erhaltung der Wegeverbindung bestehen. Durch die Eingrünung des Gebietes wird das Abbaugelände besser in das Landschaftsbild eingebunden, wodurch die Wegeverbindungen landschaftlich attraktiver werden.
- Da durch die Planung der Abbau von Rohstoffen weiterhin möglich bleibt, werden auch die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert.
- Während des Kiesabbaues bleiben nach wie vor die damit verbundenen Lärmimmissionen bestehen, diese finden jedoch nur während der Tagstunden statt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung von Material, Betrieb von Maschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Betrieb der Kiesgrube	Erhalt von Wegeverbindungen, Erhalt von Arbeitsplätzen	+
Anlage von Grünflächen	Eingrünung des Vorhabens	+

### betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung

Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase und Staubemission

—

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten im Rahmen des Abbaubetriebs Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Während dem Betrieb kann es zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub und/oder Erschütterungen (z.B. durch Maschinen zum Kiesabbau) auf die angrenzenden Flächen kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der räumlichen Lage des Kies- und Sandabbaus, welcher zudem ausschließlich tagsüber (d.h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) stattfinden wird, nicht zu erwarten. Auch sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Hauptverkehrsstraßen) zu betrachten.
- Eine Steigerung der Schadstoffemissionen ist nicht zu erwarten, da der Abbau lediglich umstrukturiert jedoch in seiner Intensität nicht verändert wird.
- Durch die Beleuchtung des Abbaugebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Um dies sicherzustellen, sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe voraussichtlich unbedenklicher Restmüll zu erwarten (z.B. private Verpflegung der Mitarbeiter). Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung). Falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Die Verfüllung der Kiesgrube selbst findet mit Abraum, standortgeeigneten Bodenmaterialien und gegebenenfalls Bauschutt je nach Zulassung statt und wird entsprechend der geltenden Anforderungen und rechtlichen Regelungen durchgeführt. Die Verfüllung findet bis auf das ehemalige Geländeniveau vor Abbaubeginn statt.

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

Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl (zum Schutz der Umwelt und des Bodens wird der Einsatz von biologisch abbaubaren Hydraulikölen empfohlen) und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung von Sonnenkollektoren nahezu optimalen in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Nutzung von Sonnenenergie ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber ebenfalls bisher nicht vorgesehen.

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

Kumulierende Effekte sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die vorhandenen Hauptverkehrswege ("OAL 2" und "B 301") ist eher damit zu rechnen, dass die Auswirkungen durch die Vorbelastung überdeckt werden.

6.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Durch das Fortschreiten des Kiesabbaues sowie der stückweisen Wiederverfüllung ist stetig mit Veränderungen des Gebietes zu rechnen. Diese wirken sich sowohl auf die Erlebbarkeit/Nutzung (Wegealternativen) als auch auf die optische Wirkung (Landschaftsbild) aus. Ebenso verändert sich das Gebiet so ständig in seiner Art sowie Attraktivität in Bezug auf Artenvorkommen (Wechselwirkungen zwischen Boden, Arten und Lebensräume, Mensch und Landschaftsbild).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Abbaues stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern (Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser).

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

6.2.4.1 Der bestehende Landschaftspflegerische Begleitplan – Geh-/Radweg an der Kreisstraße "OAL2" zw. KV "Steinrumpel" (Pfronten) und Parkplatz "Am Burgweg" (Eisenberg) vom 11.09.2017 hat weiterhin Bestand. Alle darin festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich wurden bis Ende 2018 bereits umgesetzt. Falls sich der Geltungsbereich ändert (vergrößert), ist der Ausgleich entsprechend anzupassen. Durch die vorliegende Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Zerlohe") erfährt der Geltungsbereich keine Vergrößerung. Eine Anpassung des Ausgleiches ist daher nicht nötig.

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

6.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestehen von Seiten der Unternehmensgruppe "Geiger" konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Anfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Vorteile des gewählten Standortes sind zum einen der bereits stattfindende Kiesabbau.

Zum anderen die bereits vorhandene Kreisstraße "OAL 2", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

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

6.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

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

6.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

6.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

6.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Pfronten in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahme vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

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

- 6.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) am östlichen Ortsrand des Ortsteils Kreuzegg der Gemeinde Pfronten ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 12,15 ha.
- 6.3.3.2 Der Planbereich wird bereits für den Kiesabbau durch die Unternehmensgruppe "Geiger" genutzt. Da der Abbau in Teilbereichen erfolgt, werden Teilflächen des geplanten Abbaugebietes - ebenso wie die das Plangebiet umgebenden Flächen - derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die "Meilinger Str." (OAL2), im Westen an einen Feldweg. Durch das Plangebiet führt zudem der "Eschweg", welcher den derzeitigen Abbaubereich nach Norden hin begrenzt.
- 6.3.3.3 Südwestlich sowie südöstlich des Änderungsbereiches liegen die beiden FFH-Gebiete "Schmelzwasserinnen und Toteislöcher bei Pfronten (Nr. 8429-301) bzw. "Pfrontener Wasenmoos und Moore bei Hopferau" (Nr. 8429-371). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete.
- 6.3.3.4 Südwestlich bis südöstlich befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01). Südwestlich liegen die Teilflächen 1 und 2 des kartierten Biotopes "Feldgehölze und Extensivgrünland südöstlich Kreuzegg" (Nr. 8429-0019) sowie südöstlich das kartierte Biotop "Extensivwiese, Altgrasflur, Unverb. Fließgewässer" (Nr. 8429-0021-001). Das Landschaftsschutzgebiet und die Biotope sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt durch die Art des Vorhabens (Kies- und Sandabbau) beim Schutzgut Boden. Durch den großflächigen und tiefgreifenden Abbau gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. In das Grundwasser darf dabei nicht eingegriffen werden, es sind mindestens 2 m Abstand zu dem höchsten möglichen Grundwasserstand einzuhalten. Nach abgeschlossenem Abbau sind die Gruben zu verfüllen und anschließend zu rekultivieren.
- 6.3.3.6 Da das Vorhaben bereits über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 "Im Zerlohe" ausgeglichen wurde, besteht keine Notwendigkeit für weitere Ausgleichsmaßnahmen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" wird der Kiesabbau lediglich umstrukturiert, der Geltungsbereich vergrößert sich dadurch nicht, so dass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht.
- 6.3.3.7 Unabhängig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Kiesabbau bereits zulässig und wird aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin fortgesetzt. Somit bleibt der Eingriff weiterhin entsprechend dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen.
- 6.3.3.8 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

#### 6.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

#### 6.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde Pfronten)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.06.2018 im Landratsamt Ostallgäu (ergänzter Vermerk vom 23.07.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Anbindegebot und zur Beschränkung der Nutzung auf Kiesabbau und Bauschuttrecycling), des Abwasserzweckverbands Vils-Reutte (zu Grundsätzen der Entwässerung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Waldabstand sowie zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Böden), der Unteren Naturschutzbehörde (zum externen Ausgleich, zur Eingrünung der Kiesgrube und zur Bekämpfung von Neophyten), der Unteren Wasserrechtsbehörde (zur maximalen Abbautiefe sowie zur Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung), der Unteren Immissionsschutzbehörde (zu den Brechanlagen für Bauschutt und Kies), der Unteren Bodenschutzbehörde (zum Verdacht einer Bodenverunreinigung und einer notwendig werdenden Erkundung und gutachterlichen Stellungnahme)
- Protokolle über die orientierende Entnahme einer Feststoffprobe vom 28.11.2013 sowie vom 24.02.2015 durch die HPC AG, Kempten
- Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe", Gemeinde Pfronten – Geiger Unternehmensgruppe in der Fassung vom 12.11.2018 der Goldhofer GmbH & Co. KG

## 7.1 Umsetzung der Planung

### 7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.1.2 Der überplante Bereich wird in verschiedenen Abbaublocken verwirklicht werden.

### 7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar, da es sich um einen bereits genutzten und überplanten Bereich handelt.

### 7.1.3 Durchführungsvertrag

7.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den einzelnen Umsetzungsfristen der Abbaublocke geregelt, woraus sich die zeitliche Befristung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 25 Jahren ergibt: Fertigstellung von BA 1 bis 2024, die weiteren jeweils im 4 Jahresabstand, wobei der BA 5 bis 2040 fertigzustellen ist. Hierauf sind auch die Fristen für die Verfüllung der einzelnen Abschnitte bezogen: V 1 bis 2021 und dann jeweils im 4 Jahresabstand bis V 7, wobei dieser bis 2044 fertigzustellen ist. Auch Regelungen zur Erschließungssituation (geschlossenes System) sind nochmals im Durchführungsvertrag gesichert. Des Weiteren Vorgaben zur aufzubereitenden Menge von Recyclingbaustoffen (18.000 to pro Jahr). Ebenfalls enthalten sind die entsprechenden Regelungen zur Kostenübernahme, auch für die zeitweise Verlegung des "Eschweges".

## 7.2 Erschließungsrelevante Daten

### 7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 12,15 ha

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonderbaufläche	10,40	85,6%
Grünflächen	1,00	8,2%
Verkehrsfläche	0,75	6,2%

## **7.3 Zusätzliche Informationen**

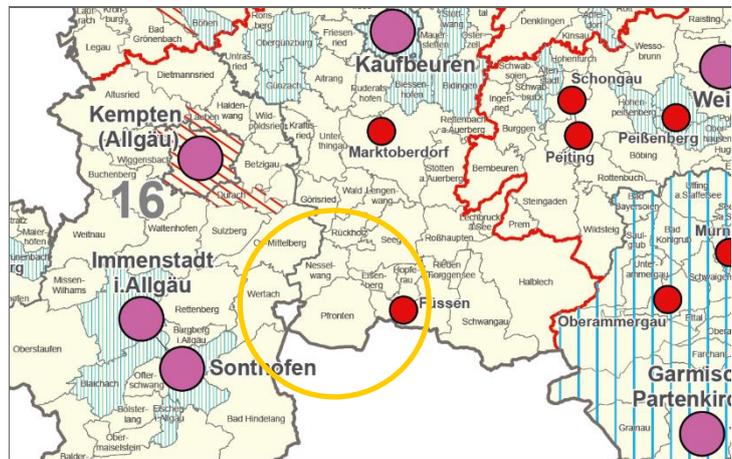
### **7.3.1 Planänderungen**

7.3.1.1 Bei der Planänderung vom 22.01.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.01.2020 wie folgt Berücksichtigung.

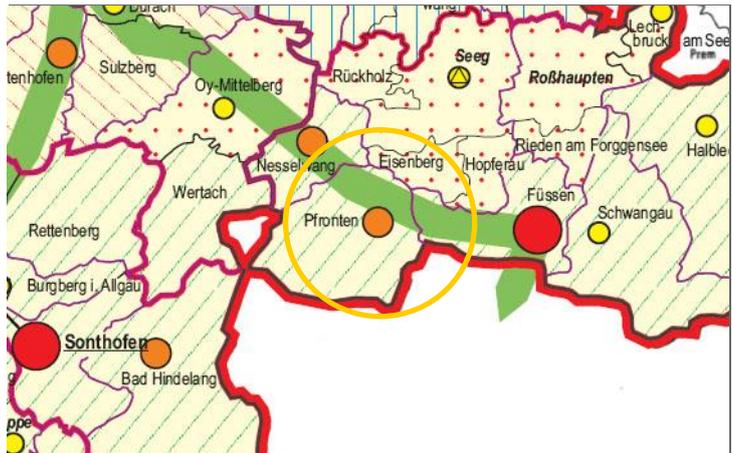
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.01.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2020 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Pflanzliste
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen und im Übrigen als Grünflächen bzw. -land



Blick von Westen auf das  
Plangebiet



Blick auf das gesamte  
Plangebiet von Süden in-  
klusive derzeit betriebe-  
nem Kiesabbau



**10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2017. Der Beschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....

.....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.08.2018 bis 31.08.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 (Billigungsbeschluss vom 23.10.2019; Entwurfsfassung vom 17.10.2019; Bekanntmachung am 13.11.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Pfronten, den .....

.....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.05.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.06.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.11.2019 (Entwurfsfassung vom 17.10.2019; Billigungsbeschluss vom 23.10.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den .....

.....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

#### 10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.01.2020 über die Entwurfsfassung vom 22.01.2020.

Pfronten, den .....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

#### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" in der Fassung vom 22.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.01.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den .....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/1 "Im Zerlohe" 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 .....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

#### 10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Zerlohe" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Pfronten, den .....  
(Fr. Waldmann, erste Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 17.10.2019

Plan geändert am: 22.01.2020

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

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