



Abwasserverband Vils - Reutte u.U. – Pfronten, Vilserhof 5, A-6682 Vils

Vilserhof 5
A-6682 Vils

Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
D-87459 Pfronten

Tel. +43 (0) 5677 / 8811 - 0
Fax +43 (0) 5677 / 8811 - 74
office@ara-vils.at
www.ara-vils.at

per E-Mail an: poststelle@pfronten.bayern.de

Vils, am 11.1.2021

Gemeinde Pfronten, Landkreis Ostallgäu

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 "Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg"
und Unterrichtung der Behörden**

**Folgende Grundstücke (Teilflächen = TF) der Gemarkung Bergpfronten befinden sich
innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl. Nrn. 1366, 1369, 1369/1, 1370, 1373, 1374,
1375 (TF), 1361 (TF), 1361/1 (TF), 1346/1 (TF), 1346/2 (TF) und 1329/3 (TF).**

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 8.1.2021

Sehr geehrte Damen und Herrn,

bezugnehmend auf die Mitteilung des Planungsbüros DAURER + HASSE in der o.a. Angelegenheit
nimmt der Abwasserverband Vils – Reutte und Umgebung – Pfronten wie folgt Stellung:

Soweit die auf den betroffenen Grundstücken anfallenden Abwässer über die Kanalisationsanlage
der Gemeinde Pfronten zur Kläranlage Vils abgeleitet werden, sind bei der Umsetzung
entsprechender (Bau-)Projekte folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die auf den betroffenen Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer (bebauter bzw. befestigter Flächen), sonstigen Oberflächenwässer (u.a. auch Niederschlagsabflüsse unbefestigter Flächen, Hangwässer) sowie Grund- bzw. Schichtenwässer (Drainagewässer) sind entweder in einen Vorfluter abzuleiten (zB über eine Regenwasserkanalisation) oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Die Einleitung dieser Wässer in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation und die damit verbundene Ableitung zur Abwasserreinigungsanlage Vils ist grundsätzlich nicht zulässig.

- Bei Einleitungen betrieblicher Abwässer (zB Abwässer aus Industrie- bzw. Gewerbebetrieben) in die öffentliche Kanalisationsanlage der Gemeinde Pfronten, wird auf die erforderliche Indirekteinleitergenehmigung gemäß WHG bzw. ByWG hingewiesen.
- Betriebliche Küchenabwässer (zB aus Kantinen, Restaurants, Cafes, udgl.) sind über einen Fett- bzw. Leichtstoffabscheider vorzureinigen. Die Wartung und Instandhaltung dieser Anlagen haben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und dem Stand der Technik zu erfolgen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung der angeführten Punkte und bitten nach Abschluss des Abwägungsprozesses zu unserer Stellungnahme durch die Behörde bzw. den Gemeinderat um Mitteilung des Ergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen



Ergeht abschriftlich an:

- Planungsbüro DAURER + HASSE, Buchloer Straße 1, D-86879 Wiedergeltingen,
per E-Mail (redacted@daurerhasse.de)

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Montag, 1. Februar 2021 09:56

Gemeinde Pfronten, Bebauungsplan Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zaubenberg", Beteiligung TÖB (hier: Kreisheimatpfleger Bereich Bodendenkmalpflege)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich übermittle Ihnen meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zaubenberg" der Gemeinde Pfronten.

Allgemeines:

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befindet sich kein derzeit bekanntes Bodendenkmal. Auf den aus Sicht der Bodendenkmalpflege richtigen Umgang mit eventuell auftretenden, bisher noch unbekannten Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan (Vorentwurf) knapp hingewiesen.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zaubenberg" der Gemeinde Pfronten werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal nicht berührt, da im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind. Dennoch sollte deutlicher (und vielleicht in einem eigenständigen Aufzählungspunkt) auf die grundsätzliche Möglichkeit hingewiesen werden, dass neue Bodendenkmäler auftauchen könnten.

Ich rege an, folgenden Passus in die Bauleitplanung mit einfließen zu lassen:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Kreisheimatpfleger Ostallgäu
(Bereich Bodendenkmalpflege)

[REDACTED]



LBV Schwaben | Vogelmannstraße 6 | 87700 Memmingen

Planungsbüro DAURER + HASSE
Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Bezirksgeschäftsstelle Schwaben

Vogelmannstraße 6
87700 Memmingen
Telefon: 08331 / 96 67 70
Telefax: 08331 / 96 67 72 9
schwaben@lbv.de | www.lbv.de

15.01.2021

BP Nr. 60 „Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg“

Sehr geehrter Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Verband für Arten- und Biotopschutz nimmt im Rahmen seines satzungsgemäßen Aufgabenbereiches (Arten- und Biotopschutz) zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung:

1. Bayerisches Biodiversitätsprogramm 2030

Das Bayerische Biodiversitätsprogramm 2030 sieht auch Maßnahmen im Siedlungsbereich vor, wie beispielsweise die Schaffung und Sicherung von wildlebenden Arten im Siedlungsbereich, Entwicklung von Initiativen zur Umsetzung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für Städte, Entwicklung und Umsetzung von Zielartenkonzepten für städtische Grünanlagen, Programm zur Reduktion des Vogeltodes durch Kollision mit Glasfassaden und an beleuchteten Gebäuden sowie die Reduktion der Insektenverluste durch unsachgemäße Beleuchtung. Die Aufnahme folgender Belange sollten im BP Berücksichtigung finden.

2. Schaffung von wildlebenden Arten im Siedlungsbereich am Beispiel von Gebäudebrütern und Fledermäusen.

Zur Förderung von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind an den Neubauten entsprechende Nisthilfen, beispielsweise für Spatzen, Mauersegler und Mehlschwalben sowie für Fledermäuse aufzuhängen. Bei der Auswahl geeigneter Ersatzquartiere stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Seite 1 von 3

Auch wenn ggf. kein Handlungsbedarf hinsichtlich BNatSchG, FFH- und Vogelschutzrichtlinie besteht, wäre es dennoch wünschenswert zur Förderung von Vogel- und Fledermausarten entsprechende Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

3. Reduktion des Vogeltodes durch Kollision mit Glasfassaden und beleuchtete Gebäude

Glas ist mittlerweile ein wichtiger Bestandteil in der Architektur geworden. Doch was uns Menschen erfreut und das Wohn- und Arbeitsklima verbessert, ist für die Vogelwelt oft eine tödliche Falle. Millionen von Vögeln verunglücken pro Jahr in Deutschland an Scheiben. Bei klarem Wetter und tiefstehender Sonne sind die Spiegelungseffekte der freien Landschaft in der Scheibe besonders ausgeprägt. Großflächige Glasfassaden werden von den Vögeln nicht als Hindernis erkannt, weil sie entweder ein Spiegelbild der Landschaft liefern oder freien Durchblick gewähren. Zur Entschärfung dieses Problems gibt es mittlerweile eine breite Palette an getesteten Produkten (Aufkleber, bedruckte Folien, Vogelschutzglas). Empfehlungen des LfU können unter folgendem Link eingesehen werden: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

Je nach Situation sind passende Vermeidungsmaßnahmen im Planungsraum umzusetzen.

4. Reduktion der Insektenverluste durch sachgemäße Beleuchtung

Insekten haben eine wichtige Funktion als Bestäuber von Blütenpflanzen und als Beutetiere für verschiedene Tierarten. Außenbeleuchtungsanlagen können für Insekten ein großes Problem darstellen. So sind beispielsweise 85 % der Schmetterlingsarten in Mitteleuropa nachtaktiv. Lichtfallen, Lebensraumveränderungen, Pestizide haben viele Insekten an den Rand des Aussterbens gebracht. Allein an den Straßenlaternen Deutschlands sollen nach Schätzungen jährlich 150 Billionen Insekten umkommen.

Dabei wirkt sich horizontal abgestrahltes Licht für die Insekten negativer aus als Vertikales, da es eine größere Fernwirkung entfaltet. Studien haben ergeben, dass rundum abstrahlende Lampen 8-12mal mehr Insekten anlocken als fokussierte Lampen.

Natrimdampf-Hochdrucklampen haben einen geringeren UV-Anteil in ihrem Spektrum, so dass weniger Insekten angelockt werden. Gleichzeitig haben sie eine gute energetische Bilanz. So dass die notwendige Ausleuchtung einer Fläche mit einem möglichst geringen Energieaufwand erfolgen kann.

Sollten entlang der Wege Laternen realisiert werden so ist die o. g. sachgemäße Beleuchtung zu berücksichtigen.

5. Lichtverschmutzung

Mit Inkrafttreten des Volksbegehrens Plus zum Artenschutz am 1.8.2019 gelten für Lichtemissionen neue Vorschriften. Dazu hat das StMUV einen Leitfaden erarbeitet. Er behandelt Straßen- und Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung wie Lichtwerbung, die Beleuchtung von Fassaden und Schaufenster mit praktischen Tipps zur Umsetzung. Der Leitfaden kann auf der Seite des StMUV heruntergeladen werden.

Diese Vorgaben sollten in den Bebauungsplan einfließen.

6. Insektenschutz in Kommunen

Auch dafür gibt es eine neue Broschüre, die konkrete Anregungen zum Schutz von Insekten und Schaffung neuer Lebensräume liefert. Link:

https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Aktuelles/2020/Insektenschutz%20in%20Kommunen/Doku155_Insektenschutz_web.pdf

Es ist zu prüfen, an geeigneten Stellen zur Förderung von Insekten passende Strukturen umgesetzt werden können.

Fazit

Zur Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsraum würden wir uns freuen, wenn unsere o. g. Anregungen in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Gerne stehen wir ihnen bei Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde	Pfronten
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplanes Nr. 60	
für das Gebiet „Pfronten-Rehbichl / Haus Zauberberg“	
☐ mit integriertem Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme 01.02.2021 (§ 4 BauGB)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)	

2. **Träger öffentlicher Belange**

Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf - Untere Naturschutzbehörde -	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.) [REDACTED]	
2.1	☐ Keine Äußerung.
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). ☒ Einwendungen <u>Ziff. 3.2.:</u> Für die zu fällenden Bäume ist eine saP erforderlich. Diese ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und vorzulegen. Das geplante Schwimmbad liegt in exponiertem Hanggelände und unmittelbar an dem biotopkartierten Baumbestand. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl des Landschaftsbildes als auch des Gehölzbestandes gegeben. Deshalb wird eine Bebauung an dieser Stelle abgelehnt bzw. ist nur vorstellbar, wenn die Bebauung mind. <u>10m Abstand</u> vom äußersten Rand der Kronentraufe aufweist (siehe Fl. Nr. 1371).
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.
2.6	Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69 ☐ ja ☐ nein
Marktoberdorf, 01.02.2021 Ort, Datum	

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Pfronten	
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Grünordnungsplan integriert
☒ Bebauungsplan	
für das Gebiet Nr. 60 „Pfronten – Rehbichl / Haus Zauberberg	
☐ mit Umweltbericht	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	

☒ Frist für die Stellungnahme 01.02.2021 (§ 4 BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

Bauplanungsrecht / Städtebau Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel.-Nr.) 	
2. 1	☐ Keine Äußerung
2. 2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. 3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2. 4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). ☐ Einwendungen Siehe „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen“
------	--

☐

Rechtsgrundlagen

☐

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. 5

☒

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

SG 40 - Bauplanungsrecht / Städtebau:

Gegenüber der Vorabstimmung vom 03.07.2020 sind in den nunmehr zur Beurteilung vorliegenden Unterlagen deutlich weniger Informationen enthalten. Insoweit wird nochmals auf die damaligen Hinweise (in Kopie nochmals angefügt) verwiesen.

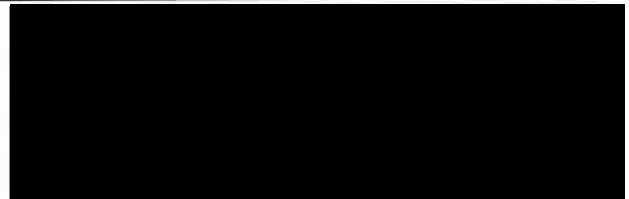
Ergebnis der Vorabstimmung v. 03.07.2020:

„...Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für das Erholungsheim, mit dem Schutzstatus eines Dorfgebietes (MD), erscheint grundsätzlich sinnvoll. Die östlich der geplanten Bebauung anschließende Freifläche ist im Bebauungsplan aber als Grünfläche festzusetzen. Die Festgesetzte Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen sollte zumindest zum östlichen Ortsrand sowie am südlichen und westlichen Übergang zur dörflichen Bebauung in der Höhenentwicklung auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt werden (Festsetzung einer gestaffelten Höhenentwicklung). Um den Vorgaben des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB gerecht zu werden ist zusätzlich für den östlichen Ortsrand eine städtebaulich wirksame Eingrünung sowie Festsetzungen zu einer orts- und landschaftsbildverträglichen Materialität, der Gebäudegestaltung und Ausbildung der Dachlandschaft mit in die Planung aufzunehmen....“

Aus den beiliegenden Systemschnitten zur Außenanalengestaltung ist ersichtlich, dass hier zumindest teilweise größere Geländeänderungen geplant sind. Insbesondere am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Schwimmbad) ist hier auf eine Orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der geplanten Anlagen in den natürlichen Geländeverlauf zu achten (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang ist auch der textlich beschriebene Zaun (Ausführung, Höhe, Außenwirkung, Verlauf, usw.) kritisch zu prüfen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Marktobersdorf, 02.02.2021

Ort, Datum



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Mittwoch, 27. Januar 2021 12:06

T 01.02.2021 AN: 20-030 - Pfronten - BP Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zaubenberg" - Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ihre Mail vom: 08.01.2021
Unser Zeichen: 2-4622-OAL 159-1993/2021

20-030 - Pfronten - BP Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zaubenberg" - Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Altlasten und Bodenschutz:

Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind keine Altablagerungen/Altstandorte im geplanten Baugebiet bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bei den geplanten Maßnahmen sind auf dem gesamten Gelände umfangreiche Eingriffe in den Boden zu erwarten. Hinweis:

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. *[Zitat aus: IIB5-4082.30-002/17: „Im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ist freilich darauf hinzuweisen, dass § 13b BauGB die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB unberührt lässt und dementsprechend auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu auch Ziff. 3.6.5 des Mustereinführungserlasses)“ - Zitatende].*

In den uns vorliegenden Unterlagen sind keinerlei Beschreibungen zu den Böden und keine Bewertung der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen vorhanden.

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden beschränken sich auf die Baugrunderkundung und Ergebnisse aus Bodenprobennahmen.

Am Standort der Planung handelt es sich um die Böden Braunerde-Pseudogley. Nach Standortauskunft Boden [Umweltatlas Bayern] ist mit humosen Oberböden und geringen Grobbodenanteilen im Unterboden zu rechnen. Ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme zu klären im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung, beispielsweise mit einem Bodenmanagement, festzustellen und zu berücksichtigen. Die Ziele des Bodenschutzes sind die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

Dazu sind folgende Mindestmaßnahmen zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Aus fachlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Einwände gegenüber.

Die Planung sieht die Nutzung von Regenwasser u. a. für die WC-Anlagen vor. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt, da der von Klimaexperten prognostizierte Rückgang der Grundwasserneubildung bei zukünftigen Bauplanungen grundsätzlich einen naturnahen Umgang mit Regenwasser berücksichtigen sollte. Wir empfehlen auch, geeignete Regenwasserspeichermöglichkeiten zur Bewässerung der Grünanlagen vorzusehen.

Gewässerschutz

Mit der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers besteht grundsätzlich Einverständnis. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bevorzugt eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Dies kommt der natürlichen Versickerung am nächsten. Insofern bitten wir Sie zu prüfen, ob eine Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung umgesetzt werden kann.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. In Abhängigkeit der Flächengröße findet ggf. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW Anwendung.

Hinweise für Gemeinde, Planer und Bauherr:

Infolge von **Starkregenereignissen** kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt werden. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Wasserwirtschaftsamt Kempten
Rottachstr. 15
87439 Kempten

[Redacted Address]

Von: [Redacted]

Gesendet: Freitag, 8. Januar 2021 09:45

An: [Redacted]

Betreff: 20-030 - Pfronten - BP Nr. 60 "Pfronten - Rehbachl/Haus Zauberberg" - Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Pfronten-Rehbachl/Haus Zauberberg" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) beschlossen. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplanes Nr. 60 "Pfronten-Rehbachl/Haus Zauberberg" im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie als Fachbehörde / Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gebeten, Ihre **Äußerung bis spätestens zum Montag, den 01.02.2021**, abzugeben.

Alles Weitere entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Mit freundlichen Grüßen
Planungsbüro DAURER + HASSE



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Tel 08241 / 800 64 0



Fax 08241 / 99 63 59

www.daurerhasse.de

Die Partnerschaftsgesellschaft Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse,
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner mit Sitz in Wiedergeltingen
ist eingetragen im Partnerschaftsregister Memmingen unter Nr. PR 60.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde	
Pfronten	
☐	Flächennutzungsplan
☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan Nr. 60
	für das Gebiet "Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg"
☐	mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein	
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐	sonstige Satzung
☒	Frist für die Stellungnahme 01. Februar 2021 (§ 4 BauGB)
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange	
Untere Bodenschutzbehörde	
Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf	
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.3	☐ beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

☐

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
(z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐

Einwendungen

☐

Rechtsgrundlagen

☐

Möglichkeiten der Überwindung

2.5

☒

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

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

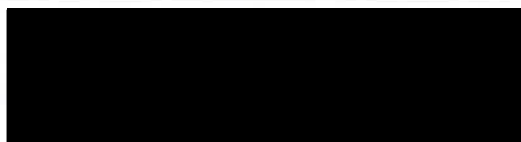
Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

Marktoberdorf, den 21.01.2021

Ort, Datum



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Pfronten
☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan Nr. 60 für das Gebiet „Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg“ ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ Sonstige Satzung
☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 01.02.2021
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)

[REDACTED]

2.1

☐ keine Äußerung

2.2

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Folgende vorab bereits gegenüber dem Planungsbüro geäußerte Einschätzung wird noch einmal angeführt:

Ein Lärmkonflikt könnte bereits bestehen, da die Stellplätze nicht den in Dorfgebieten erforderlichen Mindestabstand von 15 m zu den Nachbarn auf Fl.Nrn. 1124 und 1125 einhalten (nächtliches Parken! Maßgeblich ist der Abstand zu Wohn- oder Ruheraumfenstern). Ob die Baugenehmigungen für den Unterkunftsbetrieb oder die Wohnhäuser bereits hierauf abzielende Lärmschutzmaßnahmen vorsehen, müsste recherchiert werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte die Situation lärmschutzfachlich begutachtet werden.

Der geplante Pool wird als für den Lärmschutz nicht relevant angesehen. Eine auf die Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) beschränkte Nutzung wird vorausgesetzt.

Marktoberdorf, den 22.01.2021

Ort, Datum

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

Pfronten, Allgäuer Straße 6, 87459 Pfronten, 08363/6980, 08363/698-55, poststelle@pfronten.bayern.de

Az.:

Bearbeiter

☐ Flächennutzungsplan

☒ Bebauungsplan **Nr. 60 "Pfronten-Rehbichl/Haus Zauberberg"**

für das Gebiet

☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./FaxNr.)

Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf, Untere Wasserrechtsbehörde

☐ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☒ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Für die wasserrechtliche Prüfung der Ausführungsplanung sind Angaben zur Schwimmbadtechnik, der geplanten Befüllung, dem Einsatz von Chemikalien zur Wasserreinigung und ggf. Entsorgung des Schwimmbadwassers/Rückspülwassers notwendig.

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

26.01.2021

Ort, Datum

