

BEGRÜNDUNG
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
Pfronten-Steinach „Am Römerweg“
in der Fassung vom 26.10.2006

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan-Ausschnitt der 3. Änderung

Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan-Ausschnitt der 4. Änderung

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. „hils consult“, Ahornring 132, 86916 Kaufering vom 19.05.2006, ergänzt vom 12.07.2006 ist Grundlage für den Bebauungsplan und damit Bestandteil der Begründung. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung auf.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 567, 570, 603, 604/1, 604/2, 605, 606/1, 608, 595/3 und 595/4 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 514, 515, 516, 517, 518, 518/2, 521, 522, 523, 551, 576/1, 604, 609, 611 und 616/2 der Gemarkung Steinachpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1.000. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ändert den durch Bekanntmachung der Genehmigung am 28.01.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 21 Pfronten-Steinach „Am Römerweg“. Die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffen den 5. Änderungsbereich nicht. Die 3. Änderung vom 14.12.1990 und die 4. Änderung vom 18.05.2000 betreffen den Änderungsbereich.

2. Veranlassung und Bedarf

Der Versand- und Ladehof der Fa. DECKEL MAHO GmbH soll umgebaut, vergrößert und eingehaust werden. Zugleich sollen bisherige Be- und Entladungen von LKW aus dem Bereich der Tiroler Straße in den zu erweiternden Ladehof verlegt werden. Mit der Vergrößerung des Ladehofes sind Änderungen im Abfahrtsbereich - zukünftig 2 Spuren - erforderlich und damit Änderungen und Erweiterungen im Parkplatzbereich, da für die wegfallenden Stellplätze Ersatz geschaffen werden muss. In der rechtskräftigen 3. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch das Baufeld bisher so festgesetzt, dass das Gebäude der geplanten Ladehoferweiterung nicht mehr bauplanungsrechtlich abgedeckt ist. Die Gemeinde möchte jedoch im Interesse der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzsicherung dem Wunsch der Betriebserweiterung Rechnung tragen und hat deshalb beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Pfronten hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch die Ortsplanungsstelle für Schwaben und dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Donato Valentin, Wessling ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 04.11.1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal geändert, wobei die Änderungen außerhalb des 5. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit ist auch die 5. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 21 Pfronten-Steinach „Am Römerweg“ ist am 28.01.1986 durch Bekanntmachung des Änderungsbescheides vom 23.04.1985 in Kraft getreten. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde jeweils angezeigt, die Verletzung von Rechtsvorschriften wurden durch das Landratsamt Ostallgäu mit Schreiben vom 22.02.1988 und 04.07.1989 nicht geltend gemacht und damit durch Bekanntmachung am 01.03.1988 und 00.00.1989 rechtskräftig geworden. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahren am 14.02.1990 rechtswirksam und die 4. Änderung wurde durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.05.2000 rechtswirksam. Bei der 5. Änderung handelt es sich um Änderungen in den Geltungsbereichen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Römerweg“.

4. Lage und Bestand

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit schon weitgehend gewerblich in Form von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplatzflächen genutzt. Ausgenommen hiervon sind derzeit Teilflächen der Fl.-Nrn. 570 und 567 die als landwirtschaftliche Grünlandwiesen genutzt werden. Die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücke sind mit einer 2-geschossigen Wohnnutzung bebaut, nördlich der Badstraße ist die freie Feldflur gegeben. Östlich und südlich sind die weiteren Gebäudeteile und Stellplatzflächen der Fa. DECKEL MAHO mit ihren typischen gewerblichen Bauten gegeben. Die gewerbliche Bebauung weist Wandhöhen bis 12 m, meist mit Flachdach auf, während die weitere umgebende Bebauung vor allem mit Wohnnutzungen max. 2-geschossig und mit Satteldächern ausgebildet ist. Die bestehenden Betriebsgebäude sind in den Randbereichen meist gut eingegrünt, die neuen Stellplatzflächen, vor allem im Osten, sind mit Großbäumen gegliedert. Durch die gewerbliche Nutzung ist auch noch eine erhebliche Freiflächennutzung vor allem mit Stellplatzflächen gegeben. Die Erschließung (Zufahrt der LKW) erfolgt über die südliche Werkseinfahrt (Tiroler Straße, Römerweg) und fließt nach Norden zur Badstraße ab. Die Badstraße ist nach ca. 250m an die Bundesstraße B 309 (Tiroler Straße) und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der PKW-Verkehr vor allem hinsichtlich der Mitarbeiter erfolgt nahezu ausschließlich über die Badstraße. Ebenso ist eine Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung durch die innerbetriebliche Erschließung gewährleistet.

5. Planung

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die Baufelder im Änderungsbereich geändert. Hierbei wird das Baufeld im Bereich des Misch- und angrenzenden Gewerbegebietes entlang der Badstraße zusammengeführt so dass im gewerblichen Bereich der bestehenden Hallen das geplante Ladehofgebäude bauplanungsrechtlich zulässig ist. Damit kann gewährleistet werden, dass die bisher bestehenden Baukörper entsprechend ergänzt bzw. erweitert werden können. Weiterhin werden die privaten Verkehrsflächen, vor allem für die Abfahrt der LKW aus dem Ladehof in Richtung Badstraße neu geordnet. Ebenso soll eine neue und zusätzliche PKW-Stellplatzfläche südlich des bestehenden Gebäudes im Mischgebiet ausgewiesen werden und die bestehenden Stellplatzflächen den neuen Bedingungen angepasst werden. Die neue Stellplatzfläche muss jedoch aus Gründen des Immissionsschutzes so bewirtschaftet (Schrankenregelung) werden, dass eine Nutzung zur Nachtzeit ausgeschlossen ist. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung am nördlichen Römerweg durch mögliche Zusatzbelastungen aus den Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie den Stellplatzflächen, werden auf den blau schraffierten Flächen des zeichnerischen Teiles, Emissionskontingente in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen bzw. Darstellungen werden nicht geändert.

6. Textliche Festsetzungen/Satzungen

Für die 5. Änderung werden die textlichen Festsetzungen/Satzung des am 28.01.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 21 Pfronten-Steinach „Am Römerweg“ sowie der 1. bis 4. Änderung vollinhaltlich übernommen bzw. gelten mit der Ergänzung weiter.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher Baurecht gegeben war, das Baurecht nicht wesentlich erweitert und die bisherige Nutzung nicht verändert wird. Weiterhin ergeben sich keine darüber hinausgehenden Eingriffe. Im übrigen wird hierzu auch auf den gesondert beigehefteten Umweltbericht verwiesen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Hierzu wird auch auf den gesondert beigehefteten Umweltbericht verwiesen.

8. Immissionen

Durch die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen am Gebäude sowie durch die Neuanlage von PKW-Stellplätzen entstehen Zusatzbelastungen durch Lärmimmissionen vor allem für die westlich und nördlich angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung. Durch die Baumaßnahmen und die damit verbundene Einhausung des Ladehofes, bei dem die Tore nur für die An- bzw. Abfahrt der LKW geöffnet werden, ist nach der schalltechnischen Untersuchung im Tageszeitraum, nicht mit einer nennenswerten Steigerung des Gesamtbeurteilungspegels aus Gewerbelärm zu rechnen. Auf die diesbezügliche schalltechnische Untersuchung des Büro „hils consult“ und das Ergänzungsgutachten wird verwiesen. So können demnach im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den schützenswerten Gebäuden (IO 1-4) problemlos eingehalten bzw. erheblich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum sind dagegen Überschreitungen (bis ca. 1,4 dB(A)) am Immissionsort 4 (Gebäude im Mischgebiet) zu erwarten. Ursache hierfür ist ausschließlich der neu einzurichtende PKW-Stellplatz für die Mitarbeiter. Im Sinn eines vorausschauenden Schallschutzes soll dieser Parkplatzbereich nur während der Tageszeit (6 – 22 Uhr) genutzt werden. Dies ist gewährleistet durch den nutzenden Personenkreis (Verwaltungsmitarbeiter) bzw. durch eine Zugangsberechtigung zum Parkplatz (Schrankenregelung).

9. Sonstiges / Überschwemmungsgefahr

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und der 1. bis 4. Änderung wird verwiesen. Die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist durch die erfolgten Maßnahmen gesichert. Eine Überschwemmungsgefährdung ist für das Plangebiet nicht gegeben. Für den durch das Plangebiet verlaufenden und verrohrten Katzenbach liegt eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 WHG vom 07.03.2005 vor.

10. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Juli 2006. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Pfronten, 26.10.2006
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 26.10.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle