www.buerosieber.de

Gemeinde Pfronten

7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
10	Begründung – Sonstiges	52
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
12	Begründung – Bilddokumentation	55
13	Verfahrensvermerke	56

1 Rechtsgrundlagen

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 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 GE_1

Gewerbegebiet 1

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GE_2

Gewerbegebiet 2 mit dem besonderen Nutzungszweck von Flächen (Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des Betriebes der Firma DECKEL MAHO Pfronten GmbH); zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Parkhaus sowie
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten.

Außerhalb der hinweislich dargestellten Flutmulde sind zudem Freiflächen zur Lagerung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, Nr. 15.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

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

2.5 H .... m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsgeräte, 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)

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

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

2.7 $a_{...}$

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1	max. 80 m
a_2	max. 180 m

a_3 max. 200 m

Hinweis: Die Länge bezieht sich auf Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Durch den Zusammenbau mit Gebäuden außerhalb dieses Geltungsbereichs können sich insgesamt größere Gebäudelängen ergeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.8

Baugrenze

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

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

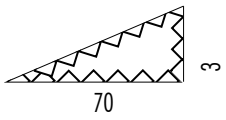
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 

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

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

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

2.12

Verkehrsflächen

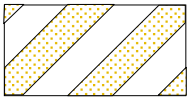
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **temporäre Verkehrsflächen**

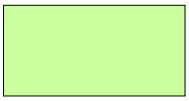
Wenn der Umstand eintritt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche zwischen bestehender DECKEL MAHO-Straße (im Bereich Fl.-Nr. 517/2) und Badstraße durchgängig hergestellt ist, ist für den überplanten Bereich der temporären Verkehrsflächen "Gewerbegebiet 1 ohne bauliche Anlagen" (Ziff. 2.1 i.V.m. Ziff. 2.10) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Vorbehaltsfläche für eine Ortsumgehungsstraße** bzw. **für Zufahrten zur Ortsumgehungsstraße**

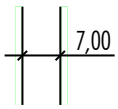
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.), Loipen;

Lärmschutzmaßnahmen und bauliche Anlagen für Bahnüberquerungen sind innerhalb der Verkehrsflächen als Begleitfläche zulässig.

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

2.16 

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)

2.17 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

In den Baugebieten ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem Merkblatt DWA-M 153 und nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, zu planen und auszuführen.

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)

2.20

Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone**; die Fläche ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Lärmschutzmaßnahmen.

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

2.21

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.22

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23

Flächen für die Landwirtschaft; als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Bauliche Anlagen innerhalb der Flutmulde**

Durch die im Bereich der Flutmulde liegenden Teile des Parkhauses des Gewerbegebietes 2 (GE_2) sowie von Gebäudeteilen im Gewerbegebiet 1 (GE_1) darf der Abfluss von bei Hochwasser aufgestautem Wasser nicht wesentlich behindert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.25 **Verkehrsanlagen innerhalb der Flutmulde**

Die Verkehrsanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Flutmulde dürfen nicht über dem bestehenden Geländeniveau liegen und zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses führen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.26 **Pflanzungen innerhalb der Flutmulde**

Innerhalb der Flutmulde ist die Pflanzung der planzeichnerisch festgesetzten Bäume zulässig. Darüber hinaus sind Gehölzpflanzungen nur in dem Maße zulässig, dass sie zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses führen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und 25 a BauGB)

2.27 **Gefälle innerhalb der Flutmulde**

Das bestehende Gefälle innerhalb der Flutmulde (von Nord nach Süd) ist zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

2.28 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Bodenbelag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster). Der Belag darf einen Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschreiten.

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

– Produktionsablaufes oder

– regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
– Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.30

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15,00 m Höhe; verbindlicher Standort, um bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichbar. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang von 20-25 cm aufweisen.

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

2.31

Zu erhaltender Baum

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

2.32 **Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
– Auf max. 1 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
– Zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen sind in den Baugebieten (private Grundstücke) mind. 20 weitere Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, dürfen auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

– Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
– Hinweis: Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche*	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (innerhalb der privaten Grünfläche als bachbegleitende Zone)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von Sträuchern zur Entwicklung einer naturnahen Feldhecke mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Straucharten aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 **Dachbegrünung**

Das Flachdach des im Gewerbegebiet 2 (GE_2) zulässigen Parkhauses ist extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35 **Fassadenbegrünung**

Die in die freie Landschaft ausgerichteten Außenfassaden (d.h. nach Norden, Osten und Süden) des im Gewerbegebiet 2 (GE_2) zulässigen Parkhauses sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36

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)

2.37 EG .... m ü. NN

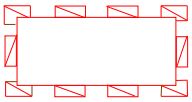
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.38

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der **7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg"** der Gemeinde Pfronten

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

2.39 

Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten

Die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Fassung vom 23.02.1984, rechtsverbindlich seit 28.01.1986, sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

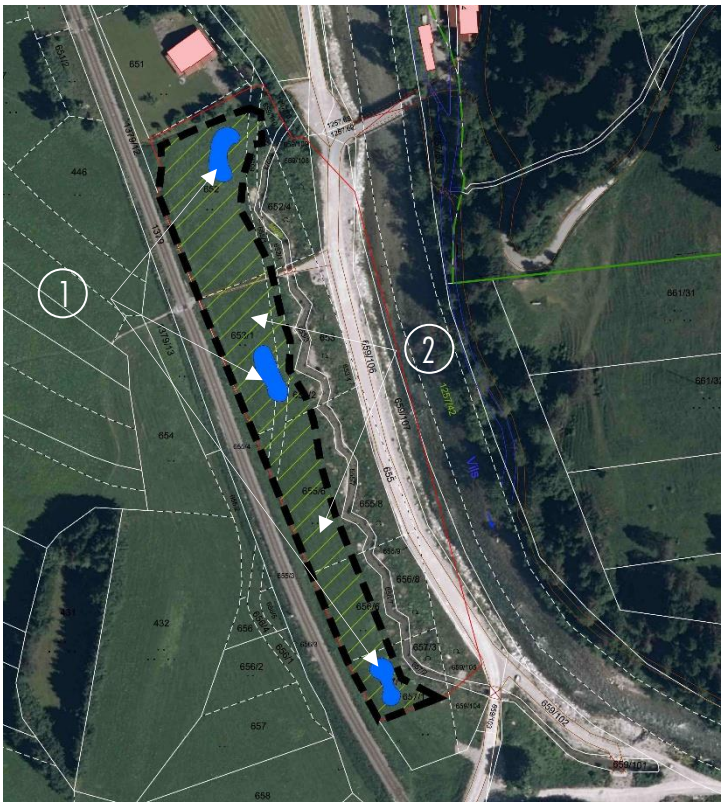
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der vorliegenden Planung wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.-Nrn. 652, 653/2, 655/1, 655/5, 655/6, 656/6, 657/1 (Teilflächen) und 653/1 der Gemarkung Steinachpfronten.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis: Die Eingriffe, die durch diese Ausgleichsfläche/-maßnahme ausgeglichen werden, sind bereits durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Fsg. vom 15.09.2014) in Pfronten-Steinach" verursacht worden.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

(1) Anlage von flachen Mulden als Amphibien-Laichgewässer (Tiefe bis zu 0,5 m) mit unterschiedlichen Böschungsneigungen durch Abgrabungen/Ausbaggerungen mit Abtransport des Erdmaterials von der Fläche

(2) Entwicklung von artenreichem, feuchtem Extensivgrünland auf den verbleibenden Flächen durch drei- bis vierschürige Mahd in den ersten drei Jahren; anschließend ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd ab dem 01.07.); auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten; das Schnittgut ist abzutransportieren

3.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Abbuchung vom Ökokonto)

Um den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sowie die bereits zuvor getätigten, zur Zeit dieser Planaufstellung noch nicht kompensierten Eingriffe vollständig zu erbringen, wurde zusätzlich zu der zugeordneten externen Ausgleichsfläche auf folgendes Ökokonto-Guthaben von vier gemeindlichen Ökokontoflächen zurückgegriffen:

- 15.535 m² durch die zwei im Bebauungsplan Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" festgesetzten Ökokontoflächen
- 7.434 m² von der Ökokontomaßnahme 1 des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils
- 555 m² von der ebenfalls im Projekt "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils" erarbeiteten Maßnahme auf der Fl.-Nr. 659/50, Gemarkung Steinachpfronten

Die Ökokontoflächen/-maßnahmen wurden im Rahmen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" förmlich in das Ökokonto eingebucht.

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

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sind alle Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.4 Werbeanlagen in den Baugebieten

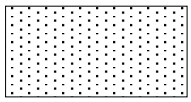
Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 25 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

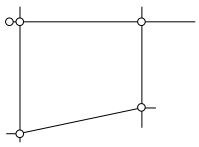
Zusätzlich dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und in der Summe der Flächen aller Werbeanlagen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Eine Beleuchtung der Anlagen ist nur werkstags im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

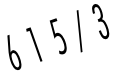
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

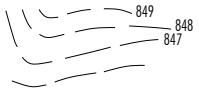
5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

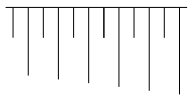
5.3 **Bestehende Gemarkungsgrenze** (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

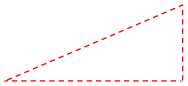
5.6  **Vorhandene Aufschüttung/Böschung** (siehe Planzeichnung)

5.7 **Geplante Verkehrsanlagen**; die im Rahmen der Ortsumgehungsstraße hergestellt werden sollen (siehe Planzeichnung)

5.8 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, soll-

ten alle baulichen 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.

5.9 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.10

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Flutmulde); entlang der Bahnlinie ist ein 50 m breiter Streifen als Flutmulde zur Ableitung von größeren Hochwässern ($>$ HQ_{100}) oder zur Ableitung von Hochwasser bei einer Verklausung der Bahnbrücke mit der "Vils" frei zu halten. Östlicher Bezugspunkt ist der westliche Fuß des Dammkörpers der Bahntrasse. (siehe Planzeichnung)

5.11 **Ausführungshinweise für die Festsetzungen 2.24 - 2.26**

Bauliche Anlagen innerhalb der Flutmulde: Die Ausführung eines Parkhauses im Gewerbegebiet 2 (GE_2) kann in einer aufgeständerten Bauweise mit möglichst geringer Inanspruchnahme des Abflussquerschnittes erfolgen. Planungen bzw. Veränderungen am Parkhaus sollten frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt werden. Gebäude im Gewerbegebiet 2 (GE_2), von denen Teile innerhalb der Flutmulde liegen, sollte mit einem auskragenden Obergeschoss ausgeführt werden, so dass es zu keiner Veränderung des Wasserabflusses kommt. Dies gilt auch für Gebäude im Gewerbegebiet 1 (GE_1)

Verkehrsanlagen innerhalb der Flutmulde: Die Ausführungsplanungen der im Flutmuldenbereich gelegenen Verkehrsanlagen, Stellplätze und Zufahrten sollten frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten im Detail abgestimmt werden.

Pflanzungen innerhalb der Flutmulde: Grundsätzlich sollten parallele Pflanzungen von Baumreihen zur Bahnlinie vorgenommen werden, um den Hochwasserabfluss nicht zu gefährden. Busch- und

Heckenpflanzungen als Querriegel sollten vermieden werden. Pflanzungen sollten vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden (z.B. im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung).

5.12 Schäden durch Hochwasser innerhalb der Flutmulde

Für Schäden, die an den Stellplätzen durch Hochwasser entstehen, steht dem Parkplatzbetreiber kein Schadenersatz zu. Durch einen innerbetrieblichen Warndienst ist sicher zu stellen, dass vor einer möglichen Beaufschlagung der Flutmulde mit Hochwasser die Räumung der Stellplätze rechtzeitig erfolgt.

5.13 Wasserdichte Bauausführung

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit und der Lage an einer Flutmulde zur Ableitung von größeren Hochwässern ($> HQ_{100}$) sowie an einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 ist in bestimmten Teilbereichen innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die wasserdichte Bauausführung mindestens über die maximale Wasserhöhe der Flutmulde herzustellen, um Schäden innerhalb von Gebäuden dauerhaft zu vermeiden (Berücksichtigung von Lichtschächten, Fenstern, Toren, sonstige Öffnungen und Auslässen/Rückstau, etc.).

5.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch bzw. im Wasserrechtsverfahren).

Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist durch Sickerversuche oder Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist durch qualifiziertes Personal (z.B. Geologe) durchzuführen. Bei zentralen

Versickerungsanlagen, z.B. Sickerbecken, ist die Untersuchung am Standort auszuführen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ostallgäu sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

5.15 Bodenschutz

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

Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

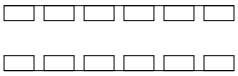
Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

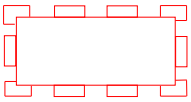
Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.16

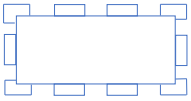
Loipe; hier Loipe "Rund um Pfronten" der Gemeinde Pfronten. (siehe Planzeichnung)

5.17 

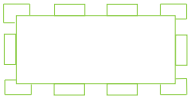
Flächen, für die **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte** erwirkt werden sollten, hier zur Verlagerung des "Müllerweidachweges" für die Anbindung landwirtschaftlicher Flächen östlich der Bahnlinie (siehe Planzeichnung)

5.18 

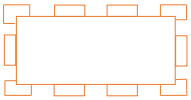
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten, Fassung vom 23.02.1984 (siehe Planzeichnung)

5.19 

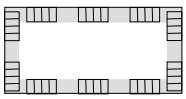
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten, Fassung vom 27.01.2000 (siehe Planzeichnung)

5.20 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten, Fassung vom 26.10.2006 (siehe Planzeichnung)

5.21 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten, Fassung vom 15.09.2014 (siehe Planzeichnung)

5.22 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.** Es handelt sich dabei um geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG bzw. als Biotop kartierte geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG (gewässerbegleitende Lebensräume der "Vils" und angrenzender Gewässer, insbesondere Ufergehölze), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.23 **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.

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

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

5.24 Eisenbahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach"

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

Hinsichtlich des angrenzenden Bereichs an die Bahnlinie ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen (z. B. Einfriedung) entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

5.25 Denkmalschutz

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.

5.26 Immissionsschutz

Für den Standort Pfronten der Fa. "DECKEL MAHO" liegt eine Gesamtlärmbetrachtung vor. Basierend auf das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierin mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft des Betriebes. Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese Immissionen sind gemäß § 906 BGB zu dulden.

5.27 Ergänzende Hinweise

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Pfronten behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5.28 Plangenauigkeit

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, etc.). Weder die Gemeinde Pfronten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.29 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 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 Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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 die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach in öffentlicher Sitzung am 27.09.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.09.2018.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Der vorliegenden Planung wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.-Nrn. 652, 653/2, 655/1, 655/5, 655/6, 656/6, 657/1 (Teilflächen) und 653/1 der Gemarkung Steinachpfronten.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.09.2018. Der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wird die Begründung vom 24.09.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§5 In-Kraft-Treten

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den .....

.....
(Michela Waldmann, Erste Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

Am 25.09.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" als Satzung beschlossen, um der Firma DECKEL MAHO Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Entsprechend dieser Planung wird im Jahr 2018 ein Mitarbeiter-Parkhaus errichtet. Für weitere Entwicklungen des Betriebsstandorts stellten sich mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der festgesetzte Verlauf der "DECKEL MAHO-Straße", als hinderlich heraus. Daher ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Folgende Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung sind insbesondere Inhalt dieses Verfahrens: Verlegung des Verlaufs der "DECKEL MAHO-Straße"; Verbindung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), um zusammenhängende Betriebsgebäude zu ermöglichen; Änderung der zulässigen Gebäudehöhen; Entfall der bisher festgesetzten Emissionskontingente; Einschränkung von Werbeanlagen.

Die Verlegung "DECKEL MAHO-Straße" bedingt die Verlegung und Neugestaltung des Katzenbachs. Daher wird der Geltungsbereich der vorliegenden Planung gegenüber der 6. Änderung und Erweiterung im südwestlichen Teil geringfügig erweitert.

Da die vorliegende Planung der verbesserten Ausnutzbarkeit von bereits überplanten Flächen dient und der Erweiterungsbereich sich nur über Flächen erstreckt, welche zwischen bisher überplanten Flächen und bestehender Bebauung liegen, stellt die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Daher kommt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zur Anwendung.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen

Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach der Gemeinde Pfronten. Westlich des Plangebietes liegen die Betriebsgebäude der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH", die überwiegend von Wohnbebauung umgeben sind. Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach". Die Bahnlinie trennt den zu überplanenden Bereich von der Siedlung "Am Tränkbach" sowie den Fließgewässern "Tränkbach" und "Vils".

Der Bereich der Änderung umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sowie kleinere Bereiche am "Katzenbach", die derzeit vom Bebauungsplan Nr. 21 "Am Römerweg" (Fassung vom 23.02.1984) oder der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Fassung vom 27.01.2000) überplant sind.

Der Bereich der Erweiterung umfasst einen kleinen Bereich südlich des derzeitigen Verlaufs des "Katzenbachs" auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücken: Fl.-Nrn. 464, 465 484 (Gemarkung Steinachpfronten).

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach befinden sich folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke: Fl.-Nrn. 69/18, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 456/1, 456/2, 457, 459, 459/3, 460/1, 460/2, 462, 465, 484, 503, 504, 505, 510, 511, 512, 513, 513/1, 513/2, 513/3, 513/4, 514, 576/1, 576/6, 576/7, 576/8, 576/9, 595/3, 595/4, 595/5, 609, 611, 611/1, 611/5, 611/6, 611/7, 612, 613, 614, 615, 615/2, 616, 616/1, 616/2, 616/4, 616/5, 616/9, 6201/1, 620/3, 620/4, 620/5, 645/15, 645/99, 645/146, 645/147, 649/2, 1379/9 und 1379/10 (Gemarkung Steinachpfronten).

Folgende Festsetzungen sind u.a. für das Plangebiet (durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg") verbindlich:

- Gliederung in Gewerbegebiet 1, Gewerbegebiet 2a, 2b und Gewerbegebiet 3 bis 5 mit Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- Festsetzung von Verkehrsflächen für die Verlegung der "DECKEL MAHO-Straße" und eine zukünftige Ortsumgehung ohne Differenzierung
- Festsetzung von Höhen über NN (zw. 860,00 und 865,00 m ü NN)

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen und den Allgäuer Kalkalpen geprägt.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich überwiegend Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird das Mitarbeiter-Parkhaus der Fa. DECKEL MAHO mit über 1.100 Stellplätze errichtet. Am südwestlichen Rand verläuft der begradigte "Katzenbach", dessen Uferbereich hier naturfern gestaltet ist.

7.2.2 Erfordernis der Planung

In der Sitzung am 25.09.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" beschlossen, um die Erweiterungsabsichten der Fa. "DECKEL MAHO" planungsrechtlich zu ermöglichen. Entsprechend dieser Planung wird im Jahr 2018 ein Mitarbeiter-Parkhaus errichtet. Für weitere Entwicklungen des Betriebsstandorts stellten sich mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. der festgesetzte Verlauf der "DECKEL MAHO-Straße", als hinderlich heraus.

Die Fa. "DECKEL MAHO", die Fräsmaschinen und Bearbeitungszentren (CNC-Universal- und Horizontal-Bearbeitungszentren) entwickelt und produziert, möchte den Standort Pfronten wettbewerbsfähig halten, wodurch weitere bauliche Maßnahmen kurzfristig erforderlich werden. Die Errichtung eines Technologiezentrums mit Räumlichkeiten für Ausstellung und Präsentation stellt dabei den zentralen Baustein der Entwicklungsmaßnahmen dar. Dies ist notwendig, um spezialisierte Arbeitskräfte an den Standort Pfronten zu binden. Aus betrieblicher Sicht ist es notwendig, dieses neue Technologiezentrum mit den bestehenden Betriebsgebäuden baulich zu verbinden.

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Gemeinde Pfronten den ursprünglichen Zielsetzungen der Planung nachzukommen. Die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Betrieb dient zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen in einer vom Tourismus geprägten Region.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (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 weiter zu entwickeln. 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.

– 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.

– 2.3.4 In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

– 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

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 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

– A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum

– 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 I 3.3.1 Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 40

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

– B IV 1.3.4 Erhalt und Ausbau der Außerfernbahn

– B V 1.6 Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten [...] als Trenngrün gesichert werden.

Nach dem Grundsatz des LEP 7.2.5 sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden. Die Belange des Hochwasserschutzes fanden in der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Fassung vom 15.09.2014) besondere Berücksichtigung. Die darin getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden in der vorliegenden Planung übernommen.

Die Erhaltung und der Ausbau der "Außerfernbahn" wurde im Rahmen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" entsprechend berücksichtigt. Eine Veränderung für die Bahnlinie gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

Der überplante Bereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns (RP 16 B V 1.6 (Z)). Dem Trenngrün wird weiterhin gemäß Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets wird die Baugrenze geringfügig Richtung Osten, zur Bahnlinie Kempten - Pfronten-Steinach hin, verschoben. In diesem Bereich befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie keine Bebauung. Die Wirkung des Trenngrüns erfährt durch die vorliegende Planung keine Einschränkung, da die sonstigen Regelungen, die zu seinem Schutz in der rechtskräftigen Planung festgesetzt sind, beibehalten werden.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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 siebenmal geändert, wobei die 3., die 6. und die 8. Änderung bereits den

Bereich der Fa. "DECKEL MAHO" betraf. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "gewerbliche Bauflächen" und als "Verkehrsflächen" dargestellt. Das "Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40" aus dem Regionalplan ist nachrichtlich übernommen und "Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (Flutmulde)" sind dargestellt. Das Trenngrün des Regionalplans ist ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die "Umfahrungstrasse mit Kreisverkehr" ist parallel verlaufend zur Bahnlinie mit Baumpflanzungen dargestellt. Im Bereich der Bebauungsplanerweiterung ist "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der Landschaftsplan zeigt im Osten von Steinach in der Themenkarte "Problempunkte" einen nicht integrierten Ortsrand auf. Die Bebauung in die Auenbereiche der Fließgewässer Vils und Faule Ach wird als städtebauliche Fehlentwicklung aufgezeigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

Da die Zielsetzung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes insbesondere die Weiterentwicklung des gewachsenen Standortes der Firma "DECKEL MAHO" ist, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dem gewachsenen Standort der Fa. "DECKEL MAHO" weitere Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Da sich der Betrieb innerhalb des bestehenden Ortes entwickelt hat und großteils von Wohnbebauung umgeben ist, ist die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange von besonderer Bedeutung. Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich, auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Ortsentlastungsstraße für Pfronten, ist Ziel des Bebauungsplanes. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.

Die Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

– die zusätzliche zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².

– es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Die Systematik der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Der redaktionelle Aufbau der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

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.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum Gewerbegebiet (GE) innerhalb der Flutmulde und des Trenngrüns wäre auch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche möglich. In diesem Bereich des Gewerbegebietes sind mit Ausnahme des aufgeständerten Parkhauses keine Hochbauten zulässig. Es wurde jedoch auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche verzichtet, um die Festsetzung von Verkehrsflächen auf die öffentlichen Bereiche zu beschränken und ein schlüssiges Planwerk herzustellen.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE_1) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Auf Grund des Konfliktpotentials zu dem Gewerbebetrieb ist es zweckmäßig, die Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet auszuschließen.

– Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

– Weiterhin werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigen-ständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung aus-geschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes, ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes dienen, der Arbeitsplätze in Pfronten schafft. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

– Einen generellen Ausschluss erfahren auch Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, da die Flächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbe dienen sollen und der Standort auf Grund der Ortsrandlage für den Einzelhandel als nicht geeignet gesehen wird.

Für das Gewerbegebiet 2 (GE_2) ist ein besonderer Nutzungszweck festgesetzt. Diese Flächen sollen der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des Betriebes der Fa. "DECKEL MAHO" dienen. Als Hochbau ist hier ausschließlich ein Parkhaus zulässig, welches zur Konzentration der Stellplätze zwingend notwendig ist. Dieser besondere Nutzungszweck der Flächen erfolgt auf Grund der regionalplanerischen Vorgabe des Trenngrüns, welches das Gewerbegebiet 2 (GE_2) tangiert. Mit der Festlegung des besonderen Nutzungszweckes soll sichergestellt werden, dass das Trenngrün durch weitere Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) defi-

nierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der Wert orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 "Am Römerweg" und allen Änderungen, die sich auf diesen Plan beziehen. Eine höhere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Lagerflächen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann auch Nebenanlagen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und Zufahrten bis einer Grundflächenzahl von 0,90 ist erforderlich, um die Flächen des Plangebietes effektiv ausnutzen zu können und eine weitergehende Ausdehnung des Gewerbegebietes vorerst zu verhindern.

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

– Die Festsetzung der Höhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet 1 geht in einem Teilbereich über die bestehenden Betriebsgebäude hinaus. Damit soll eine gewisse Flexibilität, beispielsweise für die Errichtung eines hochwertig gestalteten Technologiezentrums, geschaffen werden. Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation

der benachbarten Grundstücke werden durch die Regelung der Abstandsflächen vermieden. Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude im südlichen und westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes 1 (GE_1) angepasst. Dadurch wird eine Höhenstaffelung der Gebäude verbindlich festgesetzt und somit eine Höhenentwicklung geschaffen, welche auf die benachbarten Wohngebäude Rücksicht nimmt.

– Die Höhe der Werbeanlagen wird begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 80,00 m, 180,00 m bzw. bis 200,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Diese Längen beziehen sich auf Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Durch den Zusammenbau mit Gebäuden außerhalb dieses Geltungsbereichs können sich insgesamt größere Gebäudelängen ergeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung von Gebäuden auf dem Betriebsgelände. Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung wird im südlichen Bereich wird die Baugrenze geringfügig Richtung Osten, zur Bahnlinie Kempten - Pfronten-Steinach hin, verschoben. Des Weiteren sind die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Teil des Plangebiets nicht mehr durch die "DECKEL MAHO-Straße" getrennt. Somit kann das geplante Technologiezentrum baulich mit dem bestehenden Werk verbunden werden.

Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen im Bereich des Gewerbegebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Trasse der Umgehungsstraße werden Flächen umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Damit wird die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen innerhalb der Flutmulde und des regionalplanerischen Trenngrüns ausgeschlossen.

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte, die in etwa dem Niveau des Bahnkörpers entsprechen, wird die HQ_{100}-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers kein Wasser in Gebäude eindringen kann.

7.2.6 Infrastruktur

Auf die Festsetzung von entsprechenden Flächen für Trafostationen wird verzichtet. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage, wenn erforderlich, in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist

Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Das auszuweisende Baugebiet ist derzeit sowohl über die "Badstraße" als auch über den "Flurweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über beide Straßen besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 309. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrten zur A 7 gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des westlichen Betriebsgeländes der Firma DECKEL MAHO an der Tiroler Straße (B 309) gegeben.

Die Planung beinhaltet die Verlegung der "DECKEL MAHO-Straße" auf eine neue Trasse zwischen "Badstraße" und "Flurweg". Der neue Verlauf ist von der "Badstraße" ausgehend in Richtung Südosten entlang der Bahnlinie geplant. Am südlich Rand des Plangebiets knickt die Trasse in Richtung Südwesten bis zum "Katzenbach" ab. Von dort verläuft sie parallel zum neu zu gestaltenden "Katzenbach" bis zur bestehenden "DECKEL MAHO-Straße" bzw. in deren Fortsetzung zum "Flurweg". Es ist vorgesehen die neue "DECKEL MAHO-Straße" entsprechend der festgesetzten "Verkehrsflächen" zu errichten. Da sich allerdings nicht alle Flurstücke, die zur Herstellung dieses Verlaufs benötigt werden, im öffentlichen Eigentum bzw. Eigentum der Fa. DECKEL MAHO befinden, sind als Alternative "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre Verkehrsflächen" in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sollte eine Umsetzung der Straße auf den festgesetzten "Verkehrsflächen" nicht möglich sein, kann diese Trasse für die Errichtung der neuen Straße herangezogen werden. Somit ist die Herstellung einer durchgängigen Verbindung zwischen "Badstraße" und "Flurweg" gewährleistet.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten ist die Trasse einer möglichen Umgehungsstraße dargestellt. Die Trasse für eine zukünftige Umgehungsstraße/Entlastungsstraße soll

im Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" gegenüber anderen Nutzungen grundsätzlich gesichert werden. Daher wird die gesamte Fläche, die für eine zukünftige Umgehungsstraße/Entlastungsstraße sowie für deren Anschlüsse benötigt wird, als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Bauliche Ergänzungen oder Veränderung im Bereich dieser Trasse haben in Abstimmung mit der Gemeinde Pfronten zu erfolgen, um einen möglichen späteren Ausbau ohne weitere größere Eingriffe vornehmen zu können. Innerhalb der festgesetzten "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Vorbehaltsfläche für eine Ortsumgehungsstraße bzw. für Zufahrten zur Ortsumgehungsstraße" und der "Verkehrsflächen als Begleitfläche" sind ausreichend Flächen für Fuß- und Fahrradwege, Flächen zur Straßenraum-Gestaltung und für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, für die Loipe sowie für mögliche Sicht- und Lärmschutzanlagen berücksichtigt. Die festgesetzte öffentliche "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Vorbehaltsfläche für eine Ortsumgehungsstraße" in einer Breite von 14,50 m ist inklusive dem Zwischengelände zur Bahntrasse und Zufahrtsbereichen mittelfristig der Gemeinde Pfronten zu übergeben.

Im Einmündungsbereich in die Badstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

Entlang der Trasse für eine zukünftige Umgehungsstraße sind Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken festgesetzt. Eine Anbindung des Betriebsgeländes wird damit auf einen Bereich konzentriert, wodurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abgesichert werden soll.

Die innere Erschließung des Betriebsgeländes der Firma "DECKEL MAHO" erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht im Bebauungsplan bestimmt werden, um eine flexible Entwicklung zu ermöglichen.

Der "Müllerweidachweg", in Verlängerung des "Mühlweges", dient momentan der Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flur "Müllerweidach" östlich der Bahnlinie. Der Bahnübergang bei 32,092 km dient der Querung. Dieser Weg entfällt im Zuge der Umsetzung der Planungen. Als Ersatz ist der Weg auf die Ostseite der Bahnlinie zu verlagern. Dorthin ist der Weg über den vorhandenen, gewidmeten Bahnübergang bei 32,266 km zu führen. Entsprechende Fahrrechte sind zu erwirken bzw. ein Grundstückstausch ist vorzunehmen. Die Firma "DECKEL MAHO" hat die Verlegung des "Müllerweidachweges" im Zuge Ihrer Baumaßnahmen herzustellen.

Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Straßen ist nicht erforderlich. Jedoch ist festgesetzt, dass innerhalb der hinweislich dargestellten Flutmulde die Straßen nicht über dem bestehenden Geländeniveau liegen dürfen. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

Für den Standort Pfronten der Firma "DECKEL MAHO" wurde 2018 eine Gesamtlärmbetrachtung erarbeitet (Siehe: DECKEL MAHO Pfronten GmbH", DECKEL MAHO-Straße 1, 87459 Pfronten: Gesamtlärmbetrachtung - Lärmkataster; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die umliegende Nachbarschaft; Bericht: 17071_gew_gu01_v1, der hils consult gmbh vom 07.05.2018). Basierend auf das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierbei mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft des Betriebes. Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-)Belastung durch den Gesamtbetrieb sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm an der bestehenden umliegenden (Wohn-)Bebauung eingehalten bzw. größtenteils deutlich unterschritten werden.

Sowohl für die bestehende Situation als auch bei künftigen (Bau-)Genehmigungsverfahren (Umbau-/Erweiterungen) auf dem Werksgelände ist mit dem Prognosemodell im Sinne eines Lärmkatasters künftig eine ganzheitliche Beurteilung der Gesamtanlage mit hohem Detailierungsgrad möglich. Dementsprechend wird in Abstimmung mit dem LRA OAL eine Festsetzung von (schematisch) flächenhaften Schallemissionskontingenten gemäß DIN 45691 als entbehrlich und aus fachlicher Sicht nicht mehr zielführend erachtet. Ein derartiges Vorgehen käme schalltechnisch einer "Rückführung" von einem hohen Detaillierungsgrad auf ein abstrakt-schematisches Niveau gleich, mit dem ein entsprechender Informationsverlust naturgemäß einhergeht. Im Bebauungsplan sollte im Hinblick auf den Belang Schallimmissionsschutz daher vielmehr Bezug auf die Gesamtlärmuntersuchung genommen werden und künftig immissionsschutzrelevante Änderungen entsprechend im nachrangingen Einzelgenehmigungsverfahren behandelt werden.

Aus diesem Grund werden die bereits bekannten aktiven Schallschutzmaßnahmen (4 Wand Segmente, Mindesthöhe 2 m, Gesamtlänge ca. 178 m im Nordosten des Plangebiets) nicht festgesetzt; jedoch wird im Bebauungsplan darauf geachtet, dass diese zulässig und umsetzbar sind.

Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

Auf die von der Bahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach" ausgehenden Schwingungs-Immissionen ist hingewiesen.

Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Diese Immissionen sind gemäß § 906 BGB zu dulden.

7.2.9 Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Auf Grund der hohen Durchlässigkeit eignet sich der Untergrund (kiesige Talfüllungen) gut für eine örtliche Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers. Dazu wird festgesetzt das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung kann dabei im Bereich der Verkehrsflächen weitestgehend über die belebte Oberbodenzone über Mulden erfolgen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann über Rigolen im Untergrund versickert werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

In der 6. Bebauungsplanänderung und -erweiterung (Fsg. vom 15.09.2014) wurden diverse Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser eingearbeitet, diese werden vollständig in die vorliegende Planung übernommen. Daher wird entlang der Bahnlinie ein 50 m breiter Streifen als Flutmulde zur Ableitung von größeren Hochwässern ($>$ HQ100) oder zur Ableitung von Hochwasser bei einer Verklausung der Bahnbrücke mit der Vils hinweislich dargestellt. Östlicher Bezugspunkt ist der westliche Fuß des Dammkörpers der Bahntrasse. Zur Sicherung dieser Flutmulde werden Festsetzungen zu baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen, Pflanzungen und zum Gefälle getroffen, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses vermieden wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung läge vor, wenn Hochwasser nicht mehr schadlos abfließen kann und die Möglichkeit des Schadenseintritts nicht von der Hand zu weisen ist.

Im Südwesten des Plangebiets fließt der "Katzenbach". Das Gewässer verläuft innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. DECKEL MAHO überwiegend verrohrt. Der Bach mündet in den "Tränkbach" östlich der Bahnlinie. Das Gewässer verläuft im und weiter außerhalb des Plangebiets stark begradigt. Das Ufer ist naturfern ausgebildet, die Böschungen sind steil und ohne abwechslungsreiche Neigungen. Die Böschungsvegetation ist strukturarm. Die Sohlenstruktur des Gewässers variiert kaum. Im Zuge der Verlegung der "DECKEL MAHO-Straße" wird der Verlauf des "Katzenbachs" geändert. Gegenüber dem Bestand wird das Gewässer um bis zu 10,00 m in Richtung Südwesten verlegt. Zur Sicherung eines mindestens 5,00 m breiten, extensiv genutzten Gewässerrandstreifens am Ufer des Katzenbaches vor einer Verbauung wird dieser als "private Grünfläche" festgesetzt. Zudem werden zur weiteren Durchgrünung und Aufwertung des Lebensraumes im Bereich des Katzenbaches zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt. Durch die Festsetzung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens wird der Bachlauf vor Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt.

7.2.10 Geologie

Das Pfrontener Tal formiert sich aus ausgedehnten Bachschuttkegeln, die nacheiszeitlich von Vils und Steinacher Achen aufgeschüttet wurden. Der zu ändernde Bereich befindet sich in einem Übergangsbereich des Schuttkegels der Steinacher Ach zu holozänen Auenablagerungen der Vils.

Laut den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 08.07.2008 bilden den geologischen Untergrund im Plangebiet kiesige Talfüllungen. Die Talfüllungen besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, in Teilbereichen auch stark schluffigem Kies. In den Kies können stellenweise geringmächtige schluffig-lehmige Lagen eingeschaltet sein. Die Lagerungsdichte wird als locker bis mitteldicht beschrieben. Stellenweise liegt über dem kiesigen Untergrund eine geringmächtige Schicht aus Verwitterungslehm. Der humose Oberbodenhorizont hat im Plangebiet eine Stärke von 20-30 cm.

Laut den Baugrunduntersuchungen sind die Flächen für eine Bebauung geeignet. Es ist jedoch ein punktuelles Vorkommen lehmiger Deckschichten nicht auszuschließen, was die Ausführung der Baumaßnahmen in diesen Bereichen erschweren kann.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe, die durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" verursacht wurden, sind bereits ermittelt und bilanziert worden. Der Ausgleichsbedarf hierfür lag bei 28.968 m^2 m^2. Die bei dieser Planung erfolgte Zuordnung einer externer Ausgleichsflächen wird in die vorliegende Planung übernommen, sodass die Ausgleichsfläche weiterhin den Eingriffen zugeordnet ist. Es erfolgt keine inhaltliche Änderung. Eine erneute Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils "Steinach". Westlich des Plangebiets liegen die bestehenden Betriebsgebäude der Firma DECKEL MAHO, welche wiederum überwiegend von Wohnbebauung umgeben sind. Östlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach", im Norden die "Badstraße". Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet selbst befinden sich die "DECKEL MAHO-Straße", die Stellplätze der Firma, das während der vorliegenden Planaufstellung im Bau befindliche Mitarbeiterparkhaus, der "Katzenbach" sowie kleinere Grünland-(Rest)-flächen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind im nördlichen Teil das im Bau befindliche Parkhaus, im südlichen Teil große Stellplatzflächen vorhanden. Die Stellplatzflächen und die Zufahrten sind überwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter) ausgeführt. Im Bereich der Stellplätze sind zur Durchgrünung Laubbäume (meist Ahorn) gepflanzt worden. Zwischen den einzelnen Stellplätzen befindet sich stellenweise Verkehrsbegleitgrün. Die Flächen sind teilweise als Mulden mit Rigolen, die der Versickerung des Niederschlagswassers dienen, ausgeführt. Die Vegetation der Mulden wird rasenartig kurz gehalten. Im Südwesten des Plangebiets sind die Stellplatzanlagen von einem Lärmschutzwall umgeben. Der Wall ist mit zahlreichen einheimischen Gehölzen (u.a. Hasel, Kornelkirsche, Heckenrose) bepflanzt worden, welche heute einen Feldhecken-Charakter aufweisen. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der "Katzenbach". Der Uferbereich des Gewässers ist naturfern gestaltet: der Verlauf wurde begradigt, das Gewässerbett ist strukturarm. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2018 durch Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 26.07.2018). Dabei fanden sich im Plangebiet selbst keine Zauneidechsen, lediglich östlich der Bahnstrecke wurden zwei adulte Zauneidechsen nachgewiesen.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 450 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal" (Nr. 8430-303) an der Südseite des Falkensteins. Das FFH-Gebiet ist in diesem Bereich etwa deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet "Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein" (Nr. 8330-471). Ein weiteres FFH-Gebiet beginnt etwa 1000 m westlich im Bereich des Kienberges ("Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ach", Nr. 8429-303). 280 m östlich, am östlichen Ufer der Vils beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01). Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere kartierte, teils gem. § 30 BNatschG geschützte Biotope: 60-100 m östlich beginnt ein größerer Biotopkomplex um die Vils und ihre Zuflüsse (Nrn. 8429-0064, Teilflächen 010 und 011 nahe Plangebiet). Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe aus Bächen, Gewässerbegleitgehölzen, Gewässervegetation, Großseggenrieden, Nasswiesen, Hecken, Hochstaudenfluren und Röhrichten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Das Pfrontener Tal formiert sich aus ausgedehnten Bachschuttkegeln, die nacheiszeitlich von Vils und Steinacher Achen aufgeschüttet wurden. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich des Schuttkegels der Steinacher Ach zu holozänen Auenablagerungen der Vils. Auf diesen Schuttformationen haben sich im Plangebiet kiesig-lehmige Talauenböden verschiedener Entwicklungsstufen gebildet. Laut den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 08.07.2008 bilden den geologischen Untergrund im Plangebiet kiesige

Talfüllungen. Die Talfüllungen besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, in Teilbereichen auch stark schluffigem Kies. In den Kies können stellenweise geringmächtige schluffig-lehmige Lagen eingeschaltet sein. Die Lagerungsdichte wird als locker bis mitteldicht beschrieben. Stellenweise liegt über dem kiesigen Untergrund eine geringmächtige Schicht aus Verwitterungslehm. Der humose Oberbodenhorizont hat im Plangebiet eine Stärke von 20-30 cm. Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Das Gebiet zeichnet sich laut landwirtschaftlicher Standortkartierung durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein mäßig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Durch die bestehenden Zufahrten und Stellplätze sind die Böden bereits großteils versiegelt bzw. teilversiegelt (Schotter im Bereich der Stellplätze). Die Böden können daher ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr bzw. nur noch in sehr geringem Umfang erfüllen. Im Bereich der als Grünland genutzten Flächen bestehen die Bodenfunktionen jedoch noch. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten. Laut den Baugrunduntersuchungen sind die Flächen für eine Bebauung geeignet. Es ist jedoch ein punktuelles Vorkommen lehmiger Deckschichten nicht auszuschließen, was die Ausführung der Baumaßnahmen in diesen Bereichen erschweren kann.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Im Süden des Plangebiets verläuft der "Katzenbach" (begradigtes Fließgewässer III. Ordnung). Das Gewässer verläuft innerhalb des bereits bebauten Betriebsgeländes der Fa. DECKEL MAHO verrohrt. Der Bach mündet in den Tränkbach östlich der Bahnlinie. Das Gewässer verläuft im und weiter außerhalb des Plangebiets stark begradigt. Das Ufer ist auf Grund der Grünlandbewirtschaftung bis an die Böschungsoberkante naturfern ausgebildet. Die Böschungen sind steil und ohne abwechslungsreiche Neigungen. Die Böschungsvegetation ist strukturarm. Der vom umgebenden intensiv genutzten Grünland ausgehende Nährstoffeinfluss beeinträchtigt das Gewässer ohne einen vorhandenen Randstreifen zusätzlich. Die Sohlenstruktur des Gewässers variiert kaum. Die Gewässerstruktur des Katzenbachs stellt sich im bzw. am Rande des Plangebiets somit als naturfern dar. Laut den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 08.07.2008 steht das Grundwasser im Plangebiet in Tiefen zwischen 1,25 m und 2,50 m unter Geländeoberkante an. Der Grundwasserspiegel weist ein gleichmäßiges Gefälle von Norden nach Süden entsprechend der Fließrichtung des Grundwassers auf. Es ist davon auszugehen, dass bei Hochwasser die Grundwasserstände im Plangebiet noch höher sind (etwa 0,30 m). Laut den durchgeführten Baugrunduntersuchungen haben die kiesigen Talfüllungen im Plangebiet hohe Durchlässigkeitswerte und sind daher für eine Versickerung sehr gut geeignet. Die derzeitige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt im Bereich der Stellplätze über Rasenmulden mit Rigolen. Bei Überlauf dient der Katzenbach als Vorfluter. Der überplante Bereich berührt laut Regionalplan der Region Allgäu das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 (RP 16 B I 3.3.1 (Z). Generell ist die Vils ein Fluss mit starkem Hochwasserabfluss während der Schneeschmelze im Frühjahr. Das bestehende Betriebsgelände der Fa. DECKEL MAHO ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Talraum der Vils bzw. randlich der Steinacher Achen. Die Auen der Fließgewässer mit ihren Offenlandflächen dienen dem Luftaustausch im Talraum von Pfronten und somit der allgemeinen Durchlüftung der Siedlungsbereiche in Pfronten. Die zusammenhängenden Offenlandflächen westlich der Vils dienen dabei speziell dem Luftaustausch zwischen den Ortsteilen Steinach, Ösch und Heitlern sowie den Wohnhäusern am Tränkbach. Zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung am Tränkbach handelt es sich um eine der Engstellen im Talraum für einen möglichen Luftaustausch. Dem Plangebiet kommt daher eine gewisse klimatische Bedeutung zu. Die versiegelten Flächen führen zwar kleinklimatisch gesehen zu einer Wärmebegünstigung auf Grund der fehlenden Verdunstung in diesem Bereich, stellen jedoch lokalklimatisch gesehen kein Luftaustauschhindernis in Form eines Gebäudes dar. Die noch jungen Gehölze im Plangebiet dienen der Frischluftproduktion im Bereich, jedoch auf Grund des jungen Alters in sehr geringem Umfang. Die Luftqualität ist auf Grund des betriebsbedingten Verkehrsaufkommens temporär geringfügig mit Schadstoffen belastet.

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

Das Plangebiet gehört naturräumlich gesehen zum Schwäbischen Alpenvorland, genauer zur Unterreinheit der Lech-Vorberge. Die Pfronten umgebenden Höhenzüge gehören zur Untereinheit der Allgäuer Kalkalpen. Die Landschaft im ebenen Tal der Vils ist von Grünlandwirtschaft sowie vom Ort Pfronten mit seinen Ortsteilen geprägt, welche größtenteils ländlichen Siedlungscharakter aufweisen. Die landschaftlichen Blickbezüge im Vilstal bzw. in Pfronten sind sehr stark durch die umliegenden Höhenzüge geprägt (Breitenberg im Süden, Kienberg im Westen und Weißenseeberg im Osten). Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand von Steinach, im Osten des bereits bestehenden, ausgedehnten Gewerbestandortes der Fa. DECKEL MAHO. Der Osten von Steinach und das Vilstal sind in diesem Bereich von den hohen Gewerbehallen der Fa. DECKEL MAHO geprägt, welche bisher unzureichend in die Landschaft eingebunden sind. Der zu überplanende Bereich ist vom Süden und Norden des Vilstals, den umgebenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Ösch, Steinach und Heitlern sowie am Tränkbach gut einsehbar. Der Bereich ist außerdem von den umgebenden Höhenzügen aus gut zu sehen und auf Grund des Weiteren spornartigen Vordringens in das Vilstal als leicht exponiert einzustufen. Der Bereich selbst ist durch die bestehenden, zahlreichen Stellplätze bereits größtenteils gewerblich überprägt. Durch den Bau des Mitarbeiter-Parkhauses, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung hier erfolgt, erfährt das Plangebiet eine deutliche Umgestaltung. Auf Grund des jungen Alters der Bäume im südlichen Teil des Plangebiets fehlen entsprechende eingrünende Strukturen bisher weitestgehend. Im nördlichen Bereich wurden die vorhandenen Bäume zur Errichtung des Parkhauses gefällt. Lediglich im Bereich des mit heimischen Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalles im Süden des Plangebiets sind höherwertige, eingrünende Strukturen vorhanden.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich ist auf Grund des bestehenden Baurechts bereits zu großen Teilen bebaubar bzw. versiegelbar. Die Auswirkungen der Planung werden daher nur für die gegenüber der rechtsverbindlich Planung getroffenen Änderungen und sowie für Auswirkungen im Erweiterungsbereich dargestellt.

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

Durch die Verlegung der "DECKEL MAHO-Straße" und die angrenzende Bebauung kommt es im Südwesten des Plangebietes zu einer Entfernung des Immissionsschutzwalles und damit zu einer Beseitigung des feldheckenartigen Bewuchses. Darüber hinaus wird es zu einer weitreichenden Fällung der Bäume im Bereich der heutigen Stellplätzen kommen; im nördlichen Teil des Plangebiets wurden die Bäume für die Errichtung des Parkhauses bereits entfernt. Die Gehölze gehen damit als Lebensraum und Nahrungsgrundlage, v.a. für siedlungstolerante Vögel, verloren. An der biologischen Vielfalt im Plangebiet wird sich bei Umsetzung der Planung nichts ändern, da es sich weiterhin um einen stark anthropogen geprägten Standort mit wenigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen handeln wird (kaum Grünflächen, Anzahl der Bäume in etwa identisch).

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

In die oben genannten Schutzgebiete wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die drei Natura 2000-Gebiete sind auf Grund der Distanz und der Lage zum Plangebiet nicht von der Planung betroffen. Mögliche optische Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sollen durch die festgesetzten Baumpflanzungen, insbesondere diejenigen entlang der geplanten Ortsumgehungsstraße, minimiert werden. Die östlich des Plangebiets gelegenen Biotope werden auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der dazwischen liegenden Bahnlinie durch die Planung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Verkehrsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nur in geringem Maße nicht betroffen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der im Süden des Plangebiets verlaufende Katzenbach wird bei Durchführung der Planung um bis zu 10,00 m in Richtung Südwesten verlegt. Dies bietet die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung des Gewässers in diesem Bereich.

Durch die mit der zusätzlichen Bebauung und den zusätzlichen Verkehrsflächen verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung, die gegenüber der bisher rechtskräftig Planung unverändert bleibt, weitestgehend minimiert.

Die Festsetzungen zum Hochwasserschutz werden von der rechtskräftigen Planung übernommen. Somit ist für den Bereich der Flutmulde weiterhin festgesetzt, dass Gebäude den Abfluss von Hochwasser nicht wesentlich behindern dürfen (z.B. durch eine aufgeständerte Bauweise). Dies gilt nun auch für Gebäudeteile im südlichen Teil des Plangebiets, in dem Die Baugrenze in Richtung Osten verschoben wurde. Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen

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

Die zusätzliche Bebauung wirkt sich nur geringfügig auf das lokale Klima aus. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Bebauung (Hochbauten, für die bereits Baurecht besteht) in Richtung Osten, zur bestehenden Wohnbebauung am Tränkbach hin, reduzieren sich die Freiflächen für einen möglichen Kaltluftabfluss. Diese Ausdehnung der Bebauung wird nur im südlichen Bereich des Plangebietes gering erweitert. Zur Bahnlinie hin ein 50 m breiter Streifen von Hochbauten freigehalten, wodurch eine Kaltluftschneise in Nordwest-Südost Richtung erhalten bleibt.

Die Frischluft produzierenden Gehölze werden bei Durchführung der Planung zu überwiegenden Teilen gerodet. Deren Funktion wird jedoch durch neu zu pflanzende Gehölze ersetzt.

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

Durch das weitere Vordringen der Bebauung in das Vilstal erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Es kommt zu einem weiteren spornartigen Vordringen eines gewerblich geprägten Ortrandes in einen empfindlichen, ländlich geprägten Landschaftsraum. Durch die Vereinigung der Baufenster, die Überbauung des heutigen Verlaufs der "DECKEL MAHO-Straße" und die Verbindung des bestehenden Werks mit dem geplanten Technologiezentrum wird der zusammenhängende Gebäudekomplex der Fa. DECKEL MAHO nochmals deutlich nach Südosten ausgedehnt.

Die neue Bebauung führt zu einem Verlust bestehender Ein- und Durchgrünungsstrukturen.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung basiert auf den Regelungen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 und berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird eine "private Grünfläche" festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden und so der Eingrünung und damit der Einbindung in die Landschaft dient. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird entlang des neuen Verlaufs des Katzenbachs eine "private Grünfläche als Bach begleitende Zone" festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. In dieser bachbegleitenden Zone sind mindestens 10 standortangepasste Bäume zu pflanzen. Dies entspricht der Anzahl an Bäumen, die nach den rechtskräftigen Planungen in diesem Abschnitt des Katzenbachs bereits zur Pflanzung oder zum Erhalt vorgesehen waren.

Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper, die mit dem bestehenden Werk der Fa. DECKEL MAHO verbunden werden können, auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Eingrünung des Plangebiets festgesetzt.

Die Eingrünung besteht aus 30 einheimischen Bäumen 1. Wuchsklasse, die innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (entlang der geplanten "Ortsumgehung/Ortsentlastung" und am südlichen Rand des Plangebiets) gepflanzt werden müssen. Die großkronigen Bäume sollen in diesem Bereich die eingeschränkte Wirkung des Trenngrüns im Vilstal minimieren.

Zur weiteren Durchgrünung der Gewerbegebiete 1 und 2 wird die Pflanzung von 20 weiteren Bäumen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten mit einheimischen Arten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine bestmöglich Anbindung des Baugebiets an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 1 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

Um die Wirkung der Gebäude weiter zu minimieren und um den Lebensraumwert des Gebiets zu erhöhen wird festgesetzt, dass die in die freie Landschaft ausgerichteten Außenfassaden des im Gewerbegebiet 2 (GE 2) zulässigen und im Bau befindlichen Parkhauses mit einer Fassadenbegrünung (Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen) zu versehen sind und dessen Flachdach extensiv zu begrünen ist.

Die Neugestaltung des Katzenbachs, die durch die Verlegung der "DECKEL MAHO-Straße" erforderlich wird, ist in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren detailliert zu klären. Im Rahmen der Gewässerverlegung auf ca. 120 m besteht die Möglichkeit, gewässerökologische Defizite (Linienführung, Sohle, Böschungsneigung) zu verbessern. Die vorliegende Planung bietet die Grundlage hierfür. Durch die Festsetzung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens wird der Bachlauf

vor Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sollen standortgerechte Baumpflanzungen eine naturnähere Gestaltung schaffen.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze wird weiterhin festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

Die gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden gegenüber den rechtskräftigen Planungen konkretisiert und ausgeweitet, so dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

Da die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen lediglich den äußeren Rahmen für die Einbindung des Vorhabens im überplanten Bereich darstellen, wird empfohlen, bei Einreichung eines konkreten Bauantrages einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher u.a. die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild konkretisiert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

Das Konzept der örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Planung wird in der vorliegenden 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" weitgehend beibehalten. Lediglich die Regelungen zu den Werbeanlagen werden restriktiver gefasst.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachformen für die Hauptbaukörper beschränken sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht dem angrenzenden Bestand der Betriebsgebäude der Firma DECKEL MAHO. Somit soll eine einheitliche Gestaltung einer modernen Arbeitsstätte umgesetzt werden.

9.1.3 Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Größe und der Beleuchtung der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben. Ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem Interesse nach Werbung und dem Schutz des Ortsbildes erfordert auch den Verzicht von blinkenden Werbeanlagen sowie einer nächtlichen Beleuchtung und einer Beleuchtung der Anlagen an Sonn- und Feiertagen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Eingrünung, Höhenbeschränkungen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 5,50 ha

Fläche des Änderungsbereiches: 5,37 ha

Fläche des Erweiterungsbereiches: 0,13 ha

Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE_{1und2}	4,01	72,9 %
Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	1,00	18,2 %
Verkehrsflächen als Begleitfläche	0,23	4,2 %
Grünflächen	0,22	4,0 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,04	0,7 %

10.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband Vils Reutte

Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerke Reutte

Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

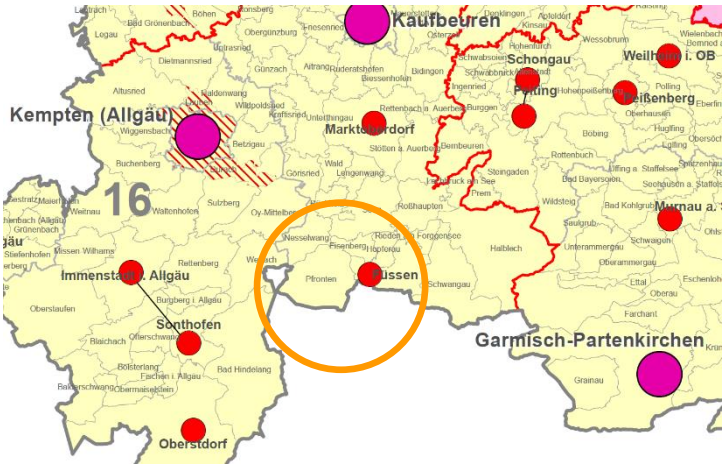
10.2.3 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 24.09.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.09.2018 wie folgt Berücksichtigung.

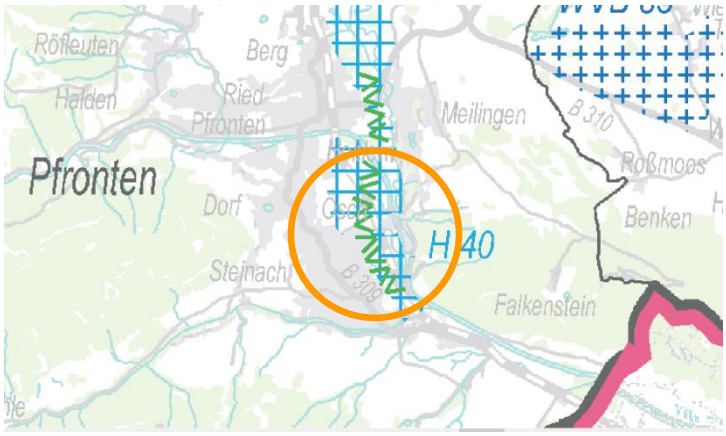
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde "Pfronten" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.09.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 27.09.2018 enthalten):

- Herausnahme des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1379 (Bahnfläche) aus der Planung
- zusätzliche Hinweise, Änderungen von Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlichen Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Trenngrün (VAV), Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt H 40 (Vorranggebiet Hochwasser) (+)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Überwiegende Darstellung als Gewerbliche Bauflächen

Blick von Norden entlang des bisherigen Verlaufs der "DECKEL MAHO-Straße" auf die bestehenden Betriebsgebäude

Blick von Norden entlang des neuen Verlaufs der "DECKEL MAHO-Straße" auf die Baustelle des Mitarbeiter-Parkhauses

Blick von Osten in Richtung der Bebauung an der "Michael-Babel-Straße"

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2018. Der Beschluss wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 13.07.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 05.07.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.08.2018 bis 11.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2018; Entwurfsfassung vom 19.07.2018; Bekanntmachung am 02.08.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.08.2018 (Entwurfsfassung vom 19.07.2018; Billigungsbeschluss vom 26.07.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2018 über die Entwurfsfassung vom 24.09.2018.

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach in der Fassung vom 24.09.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den ....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 19.07.2018

Plan geändert am: 24.09.2018

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Brockof)

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.