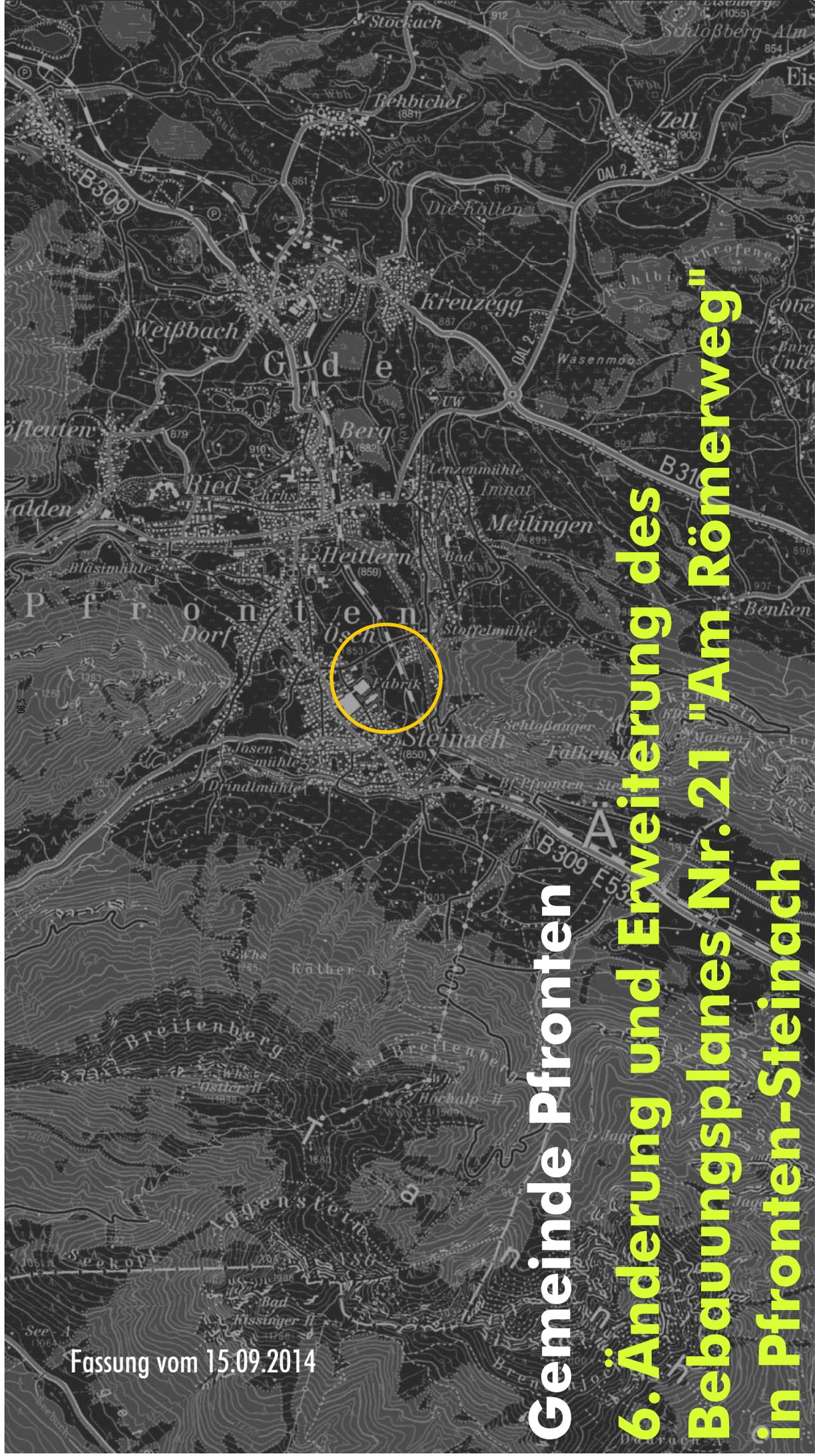


Fassung vom 15.09.2014

Gemeinde Pfronten 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	mit Zeichenerklärung	4
4	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
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV)	16
6	gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
7	Hinweise und Zeichenerklärung	17
8	Satzung	25
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	43
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	71
12	Begründung – Sonstiges	72
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	76
14	Begründung – Bilddokumentation	77
15	Verfahrensvermerke	79

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 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 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2.1

GE₁GE_{2a}GE₃GE₄GE₅

Gewerbegebiet 1, Gewerbegebiet 2a, und Gewerbegebiete 3 bis 5

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_{2b}

Gewerbegebiet 2b 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 Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in $dB(A)/m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	5.981	56	41
GE ₂₀ , GE _{2b}	11.109	55	40
GE ₃	5.794	55	40
GE ₄	17.010	54	39
GE ₅	938	47	32

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 484, 502, 645/9 und 645/88.

Für die Immissionsorte IP 1 (Fl.-Nr.645/88) und IP 2 (Fl.-Nr. 645/9) gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:

Teilfläche	Zusatzkontingent in $dB(A)/m^2$			
	IP 1		IP 2	
	tags	nachts	tags	nachts
GE ₁	+3	+3	+2	+2
GE ₂₀ , GE _{2b}	+5	+5	+2	+2
GE ₃	+3	+3	+2	+2
GE ₄	+5	+5	±0	±0
GE ₅	+13	+13	+7	+7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei der die Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

Diese Festsetzung gilt für alle zukünftigen Nutzungen und Nutzungsänderungen innerhalb der Teilflächen GE_1 , GE_{2a} , GE_{2b} , GE_3 , GE_4 und GE_5 . Nutzungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bestehen und genehmigt sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen solange keine Nutzungsänderung stattfindet.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.4 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)

2.5 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)

2.6 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)

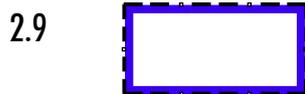
2.7 Höhe von Werbeanlagen Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 $a_{1...}$ **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. 150 m

a_2 max. 125 m

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



Baugrenze

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

2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)



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)



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)

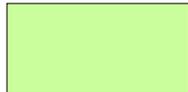
2.13



Verkehrsflächen

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

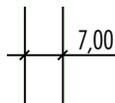
2.14



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

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

2.15



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)

2.16



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.17

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

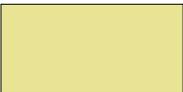
2.18

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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.19  Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone**; die Fläche ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Wasserfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Flächen für die Landwirtschaft**; als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Bauliche Anlagen innerhalb der Flutmulde** Durch die im Bereich der Flutmulde liegenden Teile des Parkhauses des Gewerbegebietes 2b (GE_{2b}) darf der Abfluss von bei Hochwasser aufgestautem Wasser nicht wesentlich behindert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 2.24 **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 BauGB)
- 2.25 **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 BauGB)

- 2.26 **Gefälle innerhalb der Flutmulde** Das bestehende Gefälle innerhalb der Flutmulde (von Nord nach Süd) ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 2.27 **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)
- 2.28 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen** Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.29  **Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 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)
- 2.30  **Zu erhaltender Baum**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 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.

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
Esche	Fraxinus excelsior

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)

2.32



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)

2.33 **Dachbegrünung**

Das Flachdach des im Gewerbegebiet 2b (GE_{2b}) zulässigen Parkhauses ist extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 **Fassadenbegrünung**

Die in die freie Landschaft ausgerichteten Außenfassaden (d.h. nach Norden, Osten und Süden) des im Gewerbegebiet 2b (GE_{2b}) 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
Dreispitziige Jungfernebe	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



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)

2.36

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)

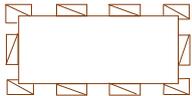
2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten

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

2.38



Bereich der 6. 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)

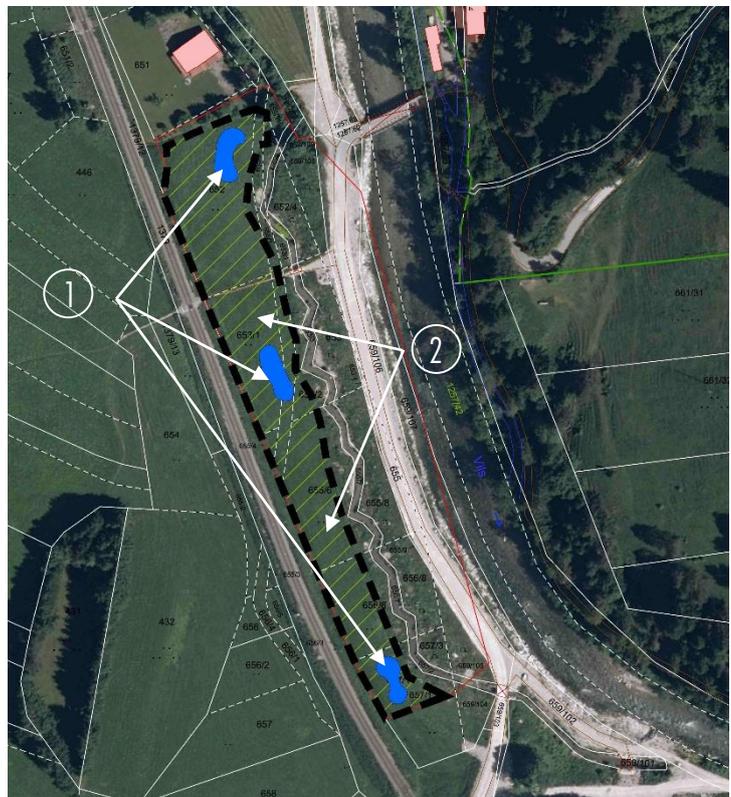
3

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff 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 (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

①

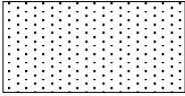
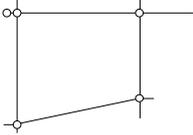
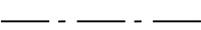
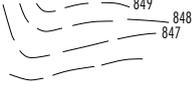
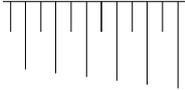
Anlage von flachen Mulden als Amphibien-Laichgewässer (Tiefe bis zu 0,5 m) mit unterschiedlichen Böschungsneigungen durch Abgrabungen/Ausbaggerungen mit Abtransport des Erdmaterials von der Fläche

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

- 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. Eingangüberdachungen 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 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Eine Beleuchtung der Anlagen im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 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 Umgehungsstraße hergestellt werden sollen (siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung)
- 5.9 **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, sollten 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.

5.10 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, noch nicht kompensierten Eingriffe vollständig zu erbringen, wird zusätzlich zu der zugeordneten externen Ausgleichsfläche auf folgendes Ökokonto-Gut haben von vier gemeindlichen Ökokontoflächen zurückgegriffen:

- 15.535 m² durch die zwei im Bebauungsplan Nr. 27 "Pfrontenberg/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 werden aktuell förmlich in das Ökokonto eingebucht.

5.11



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).

5.12



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)

5.13 Ausführungshinweise für die Festsetzungen 2.23 - 2.25

Bauliche Anlagen innerhalb der Flutmulde: Die Ausführung eines Parkhauses kann in einer aufgeständerten Bauweise mit möglichst geringer Inanspruchnahme des Abflussquerschnittes erfolgen. Planungen eines Parkhauses sollten frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt werden.

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).

5.14 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.

5.15 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 Verlässen 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 herzu-

stellen, um Schäden innerhalb von Gebäuden dauerhaft zu vermeiden (Berücksichtigung von Lichtschächten, Fenstern, Toren, sonstige Öffnungen und Auslässe/Rückstau, etc.).

5.16 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.

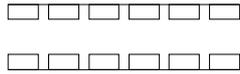
Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

5.17



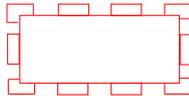
Loipe; hier Loipe "Rund um Pfronten" der Gemeinde Pfronten. (siehe Planzeichnung)

5.18



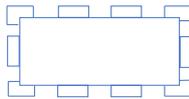
Flächen, für die **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte** erwirkt werden sollten, hier zur Verlagerung des "Müllerweidachweges" für die Anbindung landwirtschaftlicher Flächen östlich der Bahnlinie (siehe Planzeichnung)

5.19



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

5.20



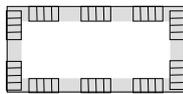
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten, Fassung vom 27.01.2000 (siehe Planzeichnung)

5.21



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

5.22



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 – (AIMBI 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 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).

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.

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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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.

Eventuell störende Erschütterungen aus dem bestehenden Eisenbahnverkehr 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.

5.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, etc.). Weder die Gemeinde Pfronten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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 24.07.2012 (GVBl. S. 366), 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 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in öffentlicher Sitzung am 25.09.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.09.2014.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.09.2014. Der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wird die jeweilige Begründung vom 15.09.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

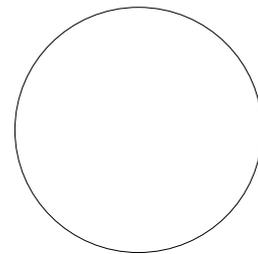
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 6. 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)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 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".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flächen zwischen dem Betriebsgebäude "Werk 3" der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" und der Bahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach". Die nördliche Grenze verläuft an der "Badstraße". Westlich der Bahnüberquerung der "Badstraße" knickt der Geltungsbereich nach Südosten ab und verläuft entlang der Bahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach". Nach ca. 440 m wendet sich der Geltungsbereich Richtung Westen bis an Wohnbaugrundstücke der Michael-Babel-Straße. Entlang der Grundstücke der Wohngebäude verläuft der Geltungsbereich hin zu den Betriebsgebäuden der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH". Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Badstraße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 7.1.2.3 Im westlichen Bereich der Planung überlagert sich der Geltungsbereich dieser Planung mit den Geltungsbereichen der bereits rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ändert den am 28.01.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 21 Pfronten-Steinach "Am Römerweg". Die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffen den Bereich der 6. Änderung nicht. Die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 14.12.1990 ist im Bereich der 6. Änderung durch die 4. Änderung vom 18.05.2000 außer Kraft gesetzt. Somit betreffen nur die 4. Änderung und die 5. Änderung, die vom Gemeinderat am 25.01.2007 als Satzung beschlossen wurde, den jetzigen Änderungsbereich.
- 7.1.2.4 Der Geltungsbereich gliedert sich in den Bereich der Änderung und den Bereich der Erweiterung. Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" liegt um das bestehende Betriebsgebäude "Werk 3". Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes liegt östlich und südlich des Änderungsbereiches bis hin zur Bahnlinie.

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

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Jedoch schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehenden Betriebsgebäude der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" an. Am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die DECKEL-MAHO-Straße, am nördlichen Rand die Badstraße. In diesem Bereich ist als bauliche Anlage eine drehbare Photovoltaik-Anlage vorhanden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurden seit dem Jahr 2008 Stellplatzanlagen errichtet. Diese dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Beschäftigten der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH". Zudem sind LKW-Stellplätze errichtet worden. In Teilbereichen, die am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs liegen, sind landwirtschaftlich genutzte Grünflächen vorhanden. Als Abschirmung der Stellplatzanlagen zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung an der Michael-Babel-Straße ist ein Wall aufgeschüttet. Zwischen Wall und Wohnbebauung verläuft der Katzenbach in südöstliche Richtung hin zur Vils. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südosten zur Bahnlinie hin fallend. Die Badstraße liegt im Bereich der Eisenbahnüberquerung auf einer Höhe von ca. 850 m ü. NN, die DECKEL-MAHO-Straße liegt innerhalb des Geltungsbereiches ungefähr auf einer Höhe von ca. 849 m ü. NN. Zwischen der DECKEL-MAHO-Straße und der Stellplatzanlage im Osten sowie den beiden südlichen Parkplätzen besteht eine Böschung mit einer Höhe von bis zu einem Meter. Bis zum Fuß des Bahndammes verringert sich die Geländehöhe auf ca. 847 m ü. NN. Der Tiefpunkt des Geländes liegt am südöstlichen Rand des Plangebietes bei einer Höhe von ca. 845 m ü. NN.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Konkreter Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sind die Erweiterungsabsichten der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH". Die Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" entwickelt und produziert Fräsmaschinen und Bearbeitungszentren (CNC-Universal- und Horizontal-Bearbeitungszentren). In diesem Produktbereich ist die Firma Innovations- und Technologieführer. Auf Grund der Entwicklung des Unternehmens wurde

der Standort Pfronten in den letzten Jahrzehnten mehrfach erweitert, zuletzt um die großen Stellplatzanlagen zwischen Betriebsgebäuden und der Bahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach". Um weiterhin am Standort Pfronten wettbewerbsfähig zu sein, sind weitere bauliche Maßnahmen erforderlich. Eine dieser geplanten Erweiterungen stellt die Errichtung eines Technologiezentrums dar. Dies ist notwendig, um spezialisierte Arbeitskräfte an den Standort Pfronten zu binden. Auch sollen Räumlichkeiten für die Ausstellung und Präsentation der Produkte hier untergebracht werden, die dringend am Standort Pfronten benötigt werden.

- 7.2.2.2 Die Bedeutung des Unternehmens für die Gemeinde Pfronten und die Region zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen ist dabei nicht zu unterschätzen. Die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb dient zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen in einer vom Tourismus geprägten Region. Die Gemeinde Pfronten ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.
- 7.2.2.3 Zudem werden derzeit große Flächen für Stellplätze der Mitarbeiter in Anspruch genommen. Vor dem Hintergrund des Flächensparens sollen Stellplätze in einem Parkhaus konzentriert werden, auch um im landschaftlich reizvollen Raum von Pfronten-Steinach die weitere Zersiedelung einzuschränken.
- 7.2.2.4 Die Bundesstraße B 309 ist im Bereich Pfronten-Steinach stark befahren. Entlang der Bahnlinie ist seit langem die Trasse einer Entlastungsstraße bzw. Ortsumgehungsstraße vorgesehen. Durch die Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung der Bahnlinie besteht die Gefahr, dass die Trasse überplant wird und somit eine Realisierung der Ortsumgehungsstraße unmöglich wird. Die Absicherung der Freihaltung der benötigten Trasse ist für die Gemeinde Pfronten von wesentlicher Bedeutung, um durch eine mögliche Verlagerung des Durchgangsverkehrs die Wohn- und Lebensqualität entlang der derzeitigen Bundesstraße B 309 langfristig verbessern zu können.
- 7.2.2.5 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 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.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
 - 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum 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.

7.2.3.3 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Belange des Hochwasserschutzes finden in der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besondere Berücksichtigung.

7.2.3.4 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)). In der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" kommt deshalb dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen Vorrang zu. Zwischen der Bahnlinie und der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein mindestens 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, mit Ausnahme eines aufgeständerten Parkhauses in einen Teilbereich. Die Flächen innerhalb dieses Streifens dienen hauptsächlich der Umsetzung von Verkehrsflächen, u.a. für unbefestigte Stellplatzflächen (Mitarbeiterstellplätze). Diese Freihaltezone dient als mögliche Flutmulde für die Vils bei einem größeren Hochwasser als HQ₁₀₀. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Sicherung der Flutmulde (u.a. Gefälle der Flutmulde) und Festsetzungen zum Schutz der geplanten Gebäude werden im Rahmen dieser Planung getroffen.

7.2.3.5 Der Erhaltung und dem Ausbau der Außerfernbahn kommt insbesondere im Hinblick auf den Tourismus besondere Bedeutung zu. Zur Steigerung der Attraktivität können die Erhöhung der Geschwindigkeit und der Abbau der noch zahlreich vorhandenen Bahnübergänge beitragen. Die Bahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach" verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung

und Erweiterung des Bebauungsplanes. Der Bahnübergang bei Kilometer 32,092, welcher der Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen östlich der Bahnlinie dient, wird entfallen. Seine Funktion wird vom vorhandenen Bahnübergang bei Kilometer 32,266 übernommen.

- 7.2.3.6 Der überplante Bereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns (RP 16 BV 1.6 (Z)). Dem Trenngrün wird bei der Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" gemäß Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen. Dieses Trenngrün hat die Funktion, dem Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen, hier des Ortsteils "Steinach" und der Siedlung "Am Tränkbach" und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umwelt hervorrufen können, entgegenzuwirken. Es darf durch Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Durch Straßen- und Wegeverbindungen wird es nicht in seiner Funktion gemindert. Das Trenngrün muss optisch wahrnehmbar sein.
- 7.2.3.7 Die Errichtung von Hochbauten innerhalb des Trenngrüns wird in der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg", mit Ausnahme eines mehrgeschossigen Parkhauses, ausgeschlossen. Das Parkhaus dient zur Konzentration der notwendigen Stellplätze des Unternehmens "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" an einem Standort, damit eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen bei einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl vermieden werden kann. Insbesondere die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Grünland nördlich und südlich des Plangebietes soll somit langfristig verhindert werden, auch um eine Verunstaltung des Landschaftsbildes abzuwenden.
- 7.2.3.8 Da das Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Beschäftigten der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" dienen soll, ist die Lage auf bzw. an dem Betriebsgelände von wesentlicher Bedeutung. Das Parkhaus wird soweit möglich an den östlich Rand der bestehenden Bebauung gerückt, um eine Einschnürung des Trenngrüns zu minimieren. Andere Standorte innerhalb des Geltungsbereichs können nicht verwirklicht werden. Eine Umsetzung einer ursprünglich angedachten Planung, die das Parkhaus im südlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen geplantem Technologiezentrum und Bahnlinie vorsieht, würde optisch eine stärkere Einschränkung des Trenngrüns darstellen. Eine Realisierung des Parkhauses nördlich der Badstraße ist nicht möglich, da dieser Bereich auf Beschluss der Gemeinde Pfronten von Bebauung freizuhalten ist.
- 7.2.3.9 Die östlich der Bahnlinie befindlichen Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf diesen Flächen wirkt das Ziel der Raumordnung auch ohne entsprechende Konkretisierung oder Kennzeichnung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes weiter.

Die verbleibende Wirkung des Trenngrüns nach Umsetzung der vorliegenden Planung soll aufrechterhalten werden. Gleichzeitig sollen nur jene Bereiche überplant werden, für die ein konkretes Planungserfordernis besteht. Für den Bereich östlich der Bahnlinie gilt weiterhin das Ziel der Raum-

ordnung aus dem Regionalplan heraus. In diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde keine eigenen Planungen. Gleichzeitig sieht in diesem Bereich kaum Spielraum zur Umsetzung von zusätzlichen Gebäuden. Zum einen sind die Flächen östlich der Bahnlinie dauerhaft nur über landwirtschaftliche Bahnübergänge erreichbar, zum anderen bestehen mit der Bahnlinie, dem Tränkbach und der Vils zahlreiche Erschwernisse oder gar Belange, die eine Bebauung dauerhaft ausschließen. Die Funktionen des Ziels des Trenngrüns können auch weiterhin in adäquater Weise im Freiraum östlich der Bahnlinie wahrgenommen werden. Weiter können die Flächen östlich der Bahnlinie bereits ohne Darstellung im Flächennutzungsplan auf Dauer mit den Freihaltfunktionen gesichert werden. Auf eine entsprechende Flächendarstellung oder Festsetzung als Trenngrün östlich der Bahnlinie wird daher verzichtet.

7.2.3.10 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.

7.2.3.11 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 dritte und die sechste Änderung bereits den Bereich der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" betraf. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "gewerbliche Bauflächen" und als "Verkehrsflächen" dargestellt. Zudem sind in einem Teilbereich "Flächen für die Landwirtschaft" 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. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes in Teilen nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.12 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.13 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

7.2.4.1 Da die Zielsetzung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes insbesondere die weitere Entwicklung des gewachsenen Standortes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange der Wasserwirtschaft (z.B. Flutmulde) und die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes (z.B. Einbindung des Vorhabens in die Landschaft, Beachtung bisheriger Planungen bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) hingewiesen.
- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belastungen der Anwohner durch den gewerblichen Verkehr hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den gewachsenen Standort der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" weitere Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Da sich der Betrieb innerhalb des bestehenden Ortes entwickelt hat und u.a. 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 Ortsumgebung von 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.
- 7.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 7.2.4.6 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.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.8 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 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den vorhandenen Strukturen im Bereich der Firma "DECKEL-MAHO Pfronten GmbH". Das Konzept ergänzt die bisherige Struktur des Betriebsgeländes. Die Planung zielt darauf ab, eine möglichst effiziente und gleichzeitig flexible Flächenaufteilung der entstehenden Gewerbeflächen vornehmen zu können und somit eine flexible Bebaubarkeit der Flächen zu ermöglichen.
- 7.2.5.2 Im derzeitigen Stand der Planung der Firma "DECKEL-MAHO Pfronten GmbH" ist im nördlichen Bereich (nördlicher Teilbereich des GE₁) langfristig die Errichtung eines neuen Eingangsgebäudes beabsichtigt. Entlang des bestehenden Betriebsgebäudes des Werks 3 soll die geringfügige Erweiterung der Produktionshalle ermöglicht werden (GE_{2a}). Östlich dieser Fläche ist die Errichtung eines

Parkhauses vorgesehen (GE_{2b}). Hierin sollen die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" konzentriert werden, so dass keine zusätzlichen Flächen für Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen. Südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes des Werks 3 ist eine Erweiterung der bestehenden Halle zum Abtransport von Produkten vorgesehen (GE₃). Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Technologiezentrums, u.a. mit Ausstellungshalle und Büroarbeitsplätzen für den IT-Bereich, angedacht (GE₄). Im Südwesten befinden sich betriebseigene Flächen (GE₅) die auf Grund der Nähe zum benachbarten Wohnen baulich kaum genutzt werden sollen.

- 7.2.5.3 Zwischen der östliche angrenzenden Bahnfläche und überbaubaren Grundstücksfläche wird ein mindestens 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, der jedoch u.a. als Verkehrsfläche für Stellplatzflächen genutzt werden kann. Als Bebauung ist hier nur ein aufgeständertes Parkhaus in einem Teilbereich zulässig. Diese Freihaltezone dient der Unterbringung einer möglichen Flutmulde für die Vils bei einem größeren Hochwasser als HQ₁₀₀, als Trenngrün im Sinne des Regionalplanes, als Trasse für eine zukünftige Umgehungsstraße sowie als Loipentrasse.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO das Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 4) mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Rand der geplanten 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt ca. 8 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderliche Abstand von 400 m. Eine Unterteilung des Planungsgebietes in Teilflächen (GE₁, GE_{2a}, GE_{2b}, GE₃, GE₄ und GE₅) ist somit unerlässlich.

Für die Gewerbegebietsfläche werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten geregelt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).

Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gewerbegebietes in sechs Zonen GE₁ (5.981 m²), GE_{2a} und GE_{2b} (Gesamtfläche: 11.109 m²), GE₃ (5.794 m²), GE₄ (17.010 m²) und GE₅ (938 m²) mit unterschiedlichen Kontingenten vorgenommen.

Die Teilflächen wurden anhand der geplanten Struktur sowie nach der optimalen schalltechnischen Nutzbarkeit aufgeteilt. Auf den zwei Teilflächen GE₁ und GE₃ findet Lkw-Lieferverkehr statt. Auf der Teilfläche GE_{2b} sind die Errichtung eines Parkhauses und die Schaffung von Stellplätzen vorgesehen.

Die Teilfläche GE_{2a} ist der Teilfläche GE_{2b} angegliedert und ist für eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes um Büroräume vorgesehen. Auf den Teilflächen GE₄ und GE₅ ist die Umsetzung eines Technologiezentrums (kein Produktionsbetrieb) vorgesehen.

Im GE₁ sind tagsüber 56 dB(A)/m² und nachts 41 dB(A)/m², in den Teilflächen GE_{2a}, GE_{2b} und GE₃ sind tagsüber 55 dB(A)/m² und nachts 40 dB(A)/m², GE₄ sind tags/nachts 54/39 dB(A)/m² und im GE₅ tags/nacht 47/32 dB(A)/m² zulässig. An den Immissionsorten IP 1 und IP 2 werden tagsüber und nachts für die Gewerbegebiete GE₁ bis GE₅ Zusatzkontingente von 2 bis 13 dB(A)/m² festgesetzt. Dadurch werden die Emissionskontingente für den Sektor in Richtung Nordwesten (IP 1 und IP 2) auf bis zu 60 dB(A)/m² tagsüber und bis zu 45 dB(A)/m² während der Nachtzeit erhöht.

Für die bestehenden Nutzungen durch die Firma DECKEL-MAHO GmbH innerhalb der Teilflächen GE₁ bis GE₅ liegen rechtskräftige Genehmigungsbescheide vor. Für diese Nutzungen besteht so lange Bestandsschutz bis diese verändert werden. Bei einer Änderung oder für neue, bisher nicht bestehende Nutzungen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente und deren Einhaltung ist nachzuweisen.

- 7.2.6.2 Für das Gewerbegebiet 2b (GE_{2b}) ist ein besonderer Nutzungszweck festgesetzt. Diese Flächen sollen der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des Betriebes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" 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 innerhalb des Gewerbegebietes 2b (GE_{2b}) liegt. Mit der Festlegung des besonderen Nutzungszweckes soll sichergestellt werden, dass das Trenngrün durch weitere Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird.
- 7.2.6.3 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.
- 7.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE₁), des Gewerbegebietes 2a (GE_{2a}) und der Gewerbegebiete 3 bis 5 (GE₃₋₅) 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 eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen 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.

7.2.6.5 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 Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. 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, Schuppen 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 4 (GE₄) geht in einem Teilbereich über die bestehenden Betriebsgebäude und die Festsetzungen der anderen Gewerbegebiete 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 südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes 4 (GE₄) entsprechend der bestehenden Betriebsgebäude begrenzt. Dadurch wird eine Höhenstaffelung der Gebäude verbindlich festgesetzt und somit eine Höhenentwicklung geschaffen, welche auf die benachbarten Wohngebäude Rücksicht nimmt.

- Über die festgesetzte Höhenstaffelung hinaus wird von Seiten der Gemeinde angeregt, dass der Bauherr bei der Errichtung von Vorhaben im gesamten Gewerbegebiet 4 (GE₄) nicht ungegliederte Fassaden in Höhe der die zulässige Gesamthöhe realisiert, sondern eine Gliederung der Gebäudefassaden vornimmt. Eine horizontale Gliederung (Durchstufung) der Fassade ist sinnvoll, um ein maßstäbliches Einfügen in die städtebauliche und landschaftliche Gesamtsituation zu erreichen. Als beispielhafte Empfehlung wird von Seiten der Gemeinde vorgeschlagen, Vorhaben mit einem rückversetzten obersten Geschoss auszuführen. Somit kann bei Blickbezügen aus Richtung Osten und Süden der räumliche Eindruck einer unmaßstäblichen Kubatur verhindert werden und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild mit den vorhandenen Betriebsgebäuden entstehen.
 - Die Höhe der Werbeanlagen wird begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 150,00 m bzw. bis 125,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Darüber hinausgehende Längen der Gebäude sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.
- 7.2.6.7 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.
- 7.2.6.8 Die Baugrenzen orientieren sich im nördlichen Bereich an der im Flächennutzungsplan (6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Römerweg aus dem Jahr 2008) dargestellten östlichen Grenze der gewerblichen Bauflächen. Nur im Bereich des Gewerbegebietes GE 2b (GE_{2b}) geht die Baugrenze über diese Darstellung hinaus, da hier als Hochbau ausschließlich ein Parkhaus entstehen kann. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Erhalt eines Mindestabstandes zur Siedlung am Tränkbach verbindlich geregelt, so dass eine vollständige Überbauung des regionalplanerischen Trenngrüns ausgeschlossen wird. Im südlichen Bereich orientieren sich die Baugrenzen an der Abgrenzung der Flutmulde.
- 7.2.6.9 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.
- 7.2.6.10 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.

- 7.2.6.11 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.
- 7.2.6.12 Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird entlang der Bahnlinie 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 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.
- 7.2.6.13 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.

7.2.7 Infrastruktur

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

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 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.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des westlichen Betriebsgeländes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" an der Tiroler Straße (B 309) gegeben.
- 7.2.8.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten ist die Trasse einer möglichen Umgehungsstraße dargestellt. Die Trasse für eine zukünftige Umgehungsstraße soll im Geltungsbereich der 6. 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 benötigt wird, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- 7.2.8.4 Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 14,5 m inklusive dem Zwischengelände zur Bahntrasse ist als spätere Umgehungsstraße der Gemeinde Pfronten zu übergeben. Bau-liche Ergänzungen oder Veränderung im Bereich dieser Trasse haben in Abstimmung mit der Gemein- de Pfronten zu erfolgen, um einen möglichen späteren Ausbau ohne weitere größere Eingriffe vornehmen zu können.
- 7.2.8.5 Die Umsetzung der verkehrlichen Planungen erfolgt über mehrere Schritte. Der Verlauf der Deckel- Maho-Straße wird sich entsprechend der nachfolgenden Phasen ändern.
- Phase I: Der Verlauf der jetzigen Deckel-Maho-Straße entlang der bestehenden Betriebsge- bäude bleibt auf unbestimmte Zeit unverändert.
 - Phase II: Die Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" entwickelt sich baulich Richtung Osten (Richtung Gleisstraße), entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die DECKEL-MAHO-Straße wird daher auf die Trasse der zukünftigen Umgehungsstraße (jetzige Parkplatzandienung) gelegt. Die Weiterführung erfolgt über einen Schwenk Richtung Westen an den Betriebsgebäuden der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" bis zur Einbindung in die bestehende Deckel-Maho-Straße. Die vorgesehene Breite der öffentlichen Verkehrsfläche hierfür beträgt 7,0 m.
 - Phase III: Realisierung der Umgehungsstraße. Die Realisierung eines Kreisverkehrs am Knoten- punkt zur Badstraße, der weitere Verlauf der Umgehungsstraße und die Sicherung des Bahn- übergangs sind im Rahmen der konkreten Planung der Umgehungsstraße zu klären. Auch die konkrete Anbindung der in Phase II veränderten DECKEL-MAHO-Straße, unter Berücksichtigung einer evtl. weiteren Entwicklung seitens der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist zu prüfen.
- 7.2.8.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenbegleitende Verkehrsflä- chen im Bereich der Trasse der zukünftigen Umgehungsstraße sind ausreichend Flächen für Fuß- und Fahrradwege, Flächen zur Straßenraum-Gestaltung und für Versickerungsanlagen für Nieder- schlagswasser, für die Loipe sowie für mögliche Sicht- und Lärmschutzanlagen berücksichtigt.
- 7.2.8.7 Eine verbindliche Aufteilung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Breite von 14,5 m in Verkehrsflächen, straßenbegleitende Verkehrsflächen und Fuß- bzw. Fahrradweg erfolgt nicht, da der verbindliche Querschnitt im Rahmen der konkreten Planung einer Umgehungsstraße für Pfronten zu bestimmen ist.
- 7.2.8.8 Im Einmündungsbereich in die Badstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sicht- flächen gewährleistet. Diese sind auf die Phase II der Erschließungsplanung abgestimmt, da im Rahmen der konkreten Planung der Umgehungsstraße (Phase III) über einen Kreisverkehr zu ent- scheiden ist.

- 7.2.8.9 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.
- 7.2.8.10 Die innere Erschließung des Betriebsgeländes der Firma "DECKEL-MAHO Pfronten GmbH" erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht im Bebauungsplan bestimmt werden, um eine flexible Entwicklung zu ermöglichen.
- 7.2.8.11 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 Pfronten GmbH" hat die Verlegung des Müllerweidachweges im Zuge Ihrer Baumaßnahmen herzustellen.
- 7.2.8.12 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.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden Gewerbegebietsflächen sowie eine Verkehrsfläche östlich des Ortsteiles Steinach in Pfronten ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach. Westlich des Plangebiets liegen die bestehenden Betriebsgebäude der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH", welche wiederum überwiegend von Wohnbebauung umgeben sind. Östlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach", im Norden die "Badstraße". Im Süden befinden sich der Katzenbach sowie daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet selbst befinden sich vorrangig die Stellplätze der Firma sowie landwirtschaftliche Grünlandflächen.
- 8.1.1.3 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebiets zur weiteren Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH". Durch die im Westen festgesetzte Verkehrsfläche soll die Errichtung einer zukünftig benötigte Ortsentlastungsstraße ermöglicht werden, um so durch die Verlagerung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs die Wohn- und Lebensqualität entlang der derzeitigen Bundesstraße B 309 langfristig verbessern zu können.
- 8.1.1.4 Für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.21 "Am Römerweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 28.968 m² (inkl. Kompensation früherer mit Eingriffen verbundener Planungen im Bereich des Firmengeländes der DECKEL MAHO Pfronten GmbH) erfolgt überwiegend über das Ökokonto der Gemeinde Pfronten. Der verbleibende Bedarf von 4.578 m² wird auf einer externen Fläche der Gemarkung Steinachpfronten (Fl.-Nrn. 652, 653/2, 655/1, 655/5, 655/6, 656/6, 657/1 (Teilflächen) und 653/1) ausgeglichen.
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,32 ha, davon sind 4,09 ha Gewerbegebiet, 1,09 ha Verkehrsflächen (mitsamt Begleitflächen), 0,12 ha Grünflächen und 0,04 ha Flächen für die Landwirtschaft.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines nach dem Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns. Dieses hat in diesem Bereich die Funktion, dem Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen und der Ausbildung geschlossener Siedlungsbänder entgegen zu wirken, da diese eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umwelt hervorrufen können. Um den Zielen des Trenngrüns bestmöglich gerecht zu werden, wird im östlichen Bereich des Plangebiets die Errichtung von Hochbauten ausgeschlossen. Einzig das geplante Parkhaus ragt im südöstlichen Bereich verstärkt in die freie Landschaft hinein. Dieses dient jedoch zur Konzentration der notwendigen Stellplätze des Unternehmens "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" an einem Standort, damit – bei Erhöhung der Mitarbeiterzahl – eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen innerhalb dieses sensiblen Landschaftsraums vermieden werden kann. Um die optische Wahrnehmbarkeit des Trenngrüns zu erhalten, wird im Rahmen der Grünordnung eine lange Baumreihe mit großkronigen Bäumen 1. Wuchsklasse entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße festgesetzt. Des Weiteren wird für das in das Trenngrün hineinragende Parkhausgebäude eine Begrünung der zur freien Landschaft hin ausgerichteten Fassaden sowie eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus dienen die Offenlandflächen östlich der Bahnlinie weiterhin der Funktion des Trenngrüns (siehe auch Kapitel 7.2.3 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" in der städtebaulichen Begründung).

Der überplante Bereich berührt außerdem laut Regionalplan das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 (RP 16 B I 3.3.1 (Z)). In der der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wurde deshalb im östlichen Plangebiet dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen Vorrang eingeräumt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Sicherung der bestehenden Flutmulde werden im Rahmen dieser Planung getroffen.

Die Themenkarte "Natur und Landschaft" trifft für diesen Bereich von Pfronten keine Aussagen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

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 dritte und die sechste Änderung bereits den Bereich der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" betraf. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "gewerbliche Bauflächen" und als "Verkehrsflächen" dargestellt. Zudem sind in einem Teilbereich "Flächen für die Landwirtschaft" 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 sowie entlang der "Badstraße" mit Baumpflanzungen dargestellt.

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.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 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). Die drei Natura 2000-Gebiete sind auf Grund der Distanz und der Lage zum Plangebiet nicht von der Planung betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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). Es ist von der Planung nicht betroffen.
- 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. Das Biotop wird auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der dazwischen liegenden Bahnlinie durch die Planung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Im Plangebiet befinden sich derzeit größtenteils Stellplätze für Fahrzeuge sowie Reste landwirtschaftlicher Flächen. Die verbliebenen Offenlandflächen zwischen Gewerbegebäuden, Stellplätzen und Bahnanlage werden als Grünland genutzt. Das Grünland ist größtenteils intensiv bewirtschaftet (4-malige Mahd im Jahr). In Bereichen mit natürlichen Geländesprüngen ("Rancken") zeigt die Grünlandvegetation jedoch Anzeichen von Aushagerung, so dass der naturschutzfachliche Wert in diesen Bereichen wenig höher ist. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter) ausgeführt. Die Stellplatzzufahrten sind asphaltiert.
- Die Stellplätze im Süden des Plangebiets sind von einem Lärmschutzwall umgeben. Dabei handelt es sich um einen aufgeschütteten Erdwall, welcher zusätzlich durch Gabionen erhöht wurde. Der Wall ist mit zahlreichen einheimischen Gehölzen (u.a. Hasel, Kornelkirsche, Heckenrose) bepflanzt worden, welche heute einen Feldhecken-Charakter aufweisen.
- Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Katzenbach. Der Uferbereich des Gewässers ist naturfern gestaltet. Der Verlauf ist gerade, das Gewässerbett ist strukturarm und der Bach wird bis an den Rand als Grünland bewirtschaftet. Direkt am Bach befindet sich an den steilen Ufern auf Grund des Nährstoffeinflusses eine für Wiesengraben charakteristische nitrophile, grasreiche Hochstaudenflur. Der Bach verläuft innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes sowie anschließend auf Teilstücken verrohrt. Ihm kommt daher eine geringe Verbundfunktion zu.
- Im Bereich der beiden Parkplätze sind zur Durchgrünung über 50 einheimische Laubbäume (meist Ahorn) gepflanzt worden. Auf Grund des noch relativ jungen Alters der Bäume ist deren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht noch gering. 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 und ist daher von geringer Bedeutung.
- Das Plangebiet ist als Lebensraum durch mehrere Faktoren stark beeinträchtigt. Dies ist zum einen die starke Frequentierung durch den Verkehr im Bereich der Parkplätze. Des Weiteren besteht eine Vorbelastung durch die östlich verlaufende Bahnstrecke (Lärm, Erschütterung).

Zudem kann von einer Beeinträchtigung durch die umliegenden Wohnnutzungen (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden) ausgegangen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzung, der Beeinträchtigungen sowie der fehlenden Strukturen, hat die Fläche trotz ihrer Lage in einer ehemaligen Grünverbindung eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

- Auf Grund der starken anthropogenen Überprägung sowie der genannten Störungen kann das Plangebiet nur sehr wenigen, anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Die Artenvielfalt im Plangebiet ist daher insgesamt gering. Für naturschutzfachlich wertgebende Arten bzw. streng geschützte Arten bieten die Flächen im Plangebiet ebenfalls keinen Raum. Lediglich im Bereich des Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall ist von mehr vorkommenden Arten, insbesondere siedlungstoleranten Vögeln, auszugehen.
- Auf Grund der Strukturarmut und den genannten Vorbelastungen ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering einzustufen.

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

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

- 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. 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.

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

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

- Im Süden des Plangebiets verläuft der Katzenbach. Das Gewässer verläuft innerhalb des Betriebsgeländes der Firma 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). Die kiesigen Talfüllungen haben hohe Durchlässigkeiten für versickerndes Niederschlagswasser.

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

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

- Der 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 Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen.
- 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. Das auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone.

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

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

- 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 verbliebenen offenen Grünlandflächen innerhalb des Plangebiets dienen selbst geringfügig der lokalen Kaltluftproduktion. 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.

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

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

- 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 Gewerbestandes der Firma DECKEL MAHO. Der Osten von Steinach und das Vilstal sind in diesem Bereich von den hohen Gewerbehallen geprägt, welche bisher unzureichend in die Landschaft eingebunden sind. Der zu ändernde 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. Auf Grund des jungen Alters der bisher gepflanzten Bäume fehlen entsprechende eingrünende Strukturen bisher weitestgehend. Lediglich im Bereich des mit heimischen Sträuchern bepflanzten Immissionsschutzwalles im Süden des Plangebiets sind höherwertige, eingrünende Strukturen vorhanden.

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

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

- Der Bereich wird derzeit als Parkplatz und teilweise landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen der Firma DECKEL-MAHO GmbH ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- In Pfronten und Umgebung befinden sich zahlreiche regionale und überregionale Wanderwegeverbindungen, welche den Ort mit dem umgebenden Bergen verbinden. Die Wegeverbindungen werden sowohl im Sommer als auch im Winter (Winterwanderungen, Loipen) stark genutzt, womit das Gebiet in und um Pfronten eine hohe Bedeutung für die Nah- und Fernerholung hat. Im Osten des Plangebiets verläuft die Loipe "Rund um Pfronten", welche entlang der Vils von

Süd nach Nord durch das Tal verläuft. Die "Badstraße" im Norden ist als Rad- und Wanderweg" ausgewiesen. Ebenso quert ein von Süden kommender Wanderweg über Wiesen und Stellplatzflächen das Plangebiet.

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

Zwischen den beiden bestehenden Stellplatzanlagen befindet sich ein Bildstock. Baudenkmäler liegen nicht im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Bereich ist eben und wenig verschattet. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets sind bereits Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie errichtet worden (drehbares PV-Modul).
- Der Bau von Erdwärmesonden bedarf laut Energieatlas Bayern im Gebiet einer Überprüfung durch die entsprechende Fachbehörde. In Pfronten sind laut Energieatlas Bayern bereits 3 Erdwärmesonden installiert.

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

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

8.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Durch die mit der zusätzlichen gewerblichen Bebauung und den Verkehrsflächen einhergehende Versiegelung geht das Grünland im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies betrifft jedoch auf Grund der vorhandenen Störungen nur eine sehr geringe Anzahl an siedlungstoleranten Arten. Auch der Biotopverbund erfährt trotz der Lage im Vilstal auf Grund der bereits bestehenden vorbelastenden Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Durch die zusätzliche Bebauung kommt es im Süden des Plangebietes zu einer Entfernung des Immissionsschutzwalles und damit zu einer Beseitigung des feldheckenartigen Bewuchses. Die

Errichtung der Gebäude führt zudem zu einer Beseitigung der bestehenden Stellplätze und somit sehr wahrscheinlich zu einer Fällung zahlreicher Bäume, welche im Zusammenhang mit den Stellplätzen gepflanzt wurden. 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).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden: Im Plangebiet ist die Pflanzung von insgesamt 51 Bäumen (31 in Planzeichnung dargestellt zzgl. 20 weiteren Bäumen) vorgesehen. Dabei sind die 31 in der Planzeichnung dargestellten Bäume als Bäume 1. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Dies sichert die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Plangebiets. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Zur Sicherung eines 5 m breiten, extensiv genutzten Gewässerrandstreifens am nördlichen Ufer des Katzenbaches vor einer Verbauung wurde dieser als Grünfläche festgesetzt. Zudem wurden zur weiteren Durchgrünung und Aufwertung des Lebensraumes im Bereich des Katzenbaches vier zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt. Um die Birken im Bereich des Baches zu erhalten werden diese als zu erhalten festgesetzt. Um den Lebensraumwert des Gebiets zusätzlich zu erhöhen, wurde festgesetzt, dass die in die freie Landschaft ausgerichteten Außenfassaden des im Gewerbegebiet 2b (GE_{2b}) zulässigen Parkhauses mit einer Fassadenbegrünung (Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen) zu versehen sind und dessen Flachdach extensiv zu begrünen ist.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume auf Grund der stark beeinträchtigten Bestandssituation insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen (Gehölze, Grünland)	–

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung, Verkehr	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

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

- Bei Durchführung der Planung werden weitere Flächen im Plangebiet versiegelt. Somit kommt es zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In neu versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen als Standort für Kulturpflanzen sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf nicht mehr wahrnehmen. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Durch die Festsetzungen zur Versickerung ist die Berücksichtigung der Merkblätter DWA-M 153 und A 138 im Rahmen der Entwässerungsplanung geregelt. Bei Beachtung der Merkblätter wird den Belangen des Grundwasserschutzes und damit auch des Bodenschutzes (Schutz vor Verunreinigungen) Rechnung getragen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist der Eingriff in das Schutzgut als erheblich zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen auf Grund des verstärkten oberflächlichen Abflusses ab, da zusätzliche Flächen versiegelt werden. Da das Grundwasser unter Gelände hoch ansteht, besteht während der Bauarbeiten die Gefahr des Freilegens von Grundwasser und damit des Eintrags von Schadstoffen. Bei fachgerechter Ausführung der Bauarbeiten kann dies jedoch voraussichtlich vermieden werden.
- Der im Süden des Plangebiets verlaufende Katzenbach bleibt bei Durchführung der Planung unverändert. Durch die Festsetzung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens wird der Bachlauf vor Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt. Es kommt daher zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.
- Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut: Für Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Durch die Festsetzungen zur Versickerung ist die Berücksichtigung der Merkblätter DWA-M 153 und A 138 im Rahmen der Entwässerungsplanung geregelt. Bei Beachtung der Merkblätter wird den Belangen des Grundwasserschutzes und damit auch des Bodenschutzes (Schutz vor Verunreinigungen) Rechnung getragen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls über die Gemeinde sichergestellt.
- Auf Grund der hohen Durchlässigkeit eignet sich der Untergrund gut für eine örtliche Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers. Dazu wird festgesetzt das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung soll dabei laut Entwässerungskonzept im Bereich der Verkehrsflächen weitestgehend über die belebte Oberbodenzone über Mulden erfolgen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen im Untergrund versickert.
- Auf Grund der Bedeutung des Gebietes für den Hochwasserschutz wird zwischen Bahnlinie und der überbaubaren Grundstücksfläche ein 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Eine Ausnahme stellt hierbei das geplante Parkhaus in GE_{2b} dar, das in einem Teilbereich in die Flutmulde hinein ragt. Aus diesem Grunde ist für den Bereich der Flutmulde festgesetzt, dass das Gebäude den Abfluss von Hochwasser nicht wesentlich behindern darf (z.B. durch eine aufgeständerte Bauweise). In Verbindung mit weiteren Festsetzungen zum Hochwasserschutz (u.a. Vermeidung von Geländeänderungen sowie von beeinträchtigend wirkenden Pflanzungen) ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

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

- Die zusätzliche Bebauung wirkt sich auf das lokale Klima aus. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Bebauung (Hochbauten) in Richtung Osten zur bestehenden Wohnbebauung am Tränkbach hin reduzieren sich die Freiflächen für einen möglichen Kaltluftabfluss. Der Luftaustausch zwischen den Ortschaften wird somit zusätzlich eingeschränkt. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird zur Bahnlinie hin ein mind. 50 m breiter Streifen von Hochbauten freigehalten. Einzig im Bereich des geplanten Parkhauses erfolgt ein geringfügiges Eindringen in diesen Streifen, der durch eine aufgeständerte, offene Bauweise minimiert werden kann.
- Die Kaltluftentstehung im Bereich des Grünlandes im Plangebiet wird unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Frischluft produzierenden Gehölze werden bei Durchführung der Planung wahrscheinlich zu großen Teilen gerodet. Deren Funktion wird jedoch durch neu zu pflanzende Gehölze ersetzt.
- Durch die weiteren Gebäude und zusätzlichen Verkehrsflächen im Bereich der Gewerbegebiete kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den hinzukommenden Verkehr. Des Weiteren kann es durch die geplante Umgehungsstraße im Osten des Plangebiets zu einer geringfügigen Zunahme von Luft-Schadstoffen durch den Verkehr kommen. Auf Grund der allgemein guten Luftqualität im ländlichen Raum von Pfronten ist dieser Eingriff jedoch als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, Anstau von Kaltluft, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust der Gehölze und des Grünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

8.2.2.6 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. Die Zäsur zwischen der gewerblichen Bebauung und der weiter östlich gelegenen Wohnbebauung am Tränkbach wird durch die Ausweisung eines Bereiches ohne Hochbauten in Verbindung mit den u.g. Minimierungsmaßnahmen bestmöglich aufrechterhalten.
- Die neue Bebauung führt zu einem Verlust bestehender Ein- und Durchgrünungsstrukturen im Bereich der Stellplätze. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Eingrünung der Gebäude festgesetzt. Die Eingrünung besteht aus 31 einheimischen Bäumen 1. Wuchsklasse. Die großkronigen Bäume sollen in diesem Bereich die weiter eingeschränkte Wirkung der Grünverbindung im Vilstal minimieren. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets 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. Um die Wirkung der Gebäude weiter zu minimieren wird festgesetzt, dass die in die freie Landschaft ausgerichteten Außenfassaden des im Gewerbegebiet 2b (GE_{2b}) zulässigen Parkhauses mit einer Fassadenbegrünung (Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen) zu versehen sind und dessen Flachdach extensiv zu begrünen ist. 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 die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild konkretisiert.

- Der Eingriff in das Landschaftsbild ist trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Grund der weiteren Bebauung eines landschaftlich sensiblen Bereiches als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	weitere spornartige Verlagerung eines gewerblich geprägten Ortsrandes in das Vilstal	– –
Durchgrünung des Plangebiets, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung eines grünen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die geplante 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sind Geräuscheinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein und erhalten auf diese Weise einen dynamischen Bestandsschutz. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt gemäß DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO

- 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Die maximal zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 24.04.2014) ermittelt. Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in Zonen GE₁ bis GE₅ mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Für die Immissionsorte IP 1 (Fl.-Nr.645/88) und IP 2 (Fl.-Nr. 645/9) werden positive Zusatzkontingente festgesetzt. Damit wird insbesondere der Schutzanspruch des im Bebauungsplan Nr. 21 "Am Römerweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) südöstlich des Planungsgebietes berücksichtigt. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.
- Durch den Erschließungsverkehr des Plangebietes ist mit einer Zunahme der Verkehrslärm-Immissionen an der Wohnbebauung zu rechnen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann lediglich eine allgemeine Ermittlung der Verkehrslärm-Immission durch den Erschließungsverkehr erfolgen, welche gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten ist. Mit dem Verfahren zur "Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung" von Dietmar Bosserhoff lässt sich die zu erwartende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in Gewerbegebieten ohne großflächige Einzelhandelseinrichtungen ermitteln. Der Verkehr wird dabei überwiegend durch Beschäftigte und den Lieferverkehr der Gewerbebetriebe generiert. Die Beschäftigtendichte wird mit einem Mittelwert von 200 B/ha Nettobaulandfläche gemäß o.g. Studie angenommen. Die Nettobaulandfläche beträgt 4,1 ha. Die spezifische Wegehäufigkeit der Beschäftigten wird mit 3,3 Wege/Beschäftigtem angesetzt. Dies entspricht gemäß o.g. Studie der mittleren Wegehäufigkeit für Büronutzungen und liegt über dem Wert für ein produzierendes Gewerbe. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs beträgt von 75 % entspricht gemäß o.g. Studie der Annahme, dass die Mitarbeiterwohnungen überwiegend weiter entfernt sind, ein gutes Parkraumangebot besteht und die ÖPNV-Anbindungen wenig attraktiv sind. Der spezifische Pkw-Besetzungsgrad über alle Fahrtzwecke wird gemäß o.g. Studie mit 1,1 Personen/Pkw angesetzt. Für den Schwerlastverkehr werden 160 Lkw im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 8 Lkw im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Daten ergibt sich eine DTV von 2.005 Kfz/24h. Gemäß der RLS 90 errechnet sich an der zur "DECKEL MAHO-Straße" nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auf Fl.-Nr. 531/6 ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Ob organisatorische Maßnahmen zur

Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, ist bei Ansiedlung eines Betriebes im Geltungsbereich gemäß der Ziffer 7.4 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu prüfen.

- Durch die Planung wird der rechtliche Rahmen für den zukünftigen Bau der Umgehungsstraße in Pfronten in diesem Bereich geschaffen. Von der Straße können jedoch in Zukunft Lärm-Emissionen ausgehen. Diese können Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen haben. Die Grundlage für die Berechnung der Lärm-Immissionen stellt in diesem Fall die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) dar. Die detaillierte Untersuchung der Auswirkungen der Straße hat im späteren Genehmigungsverfahren zur Straße zu erfolgen. Insgesamt soll die Umgehungsstraße jedoch zu einer Lärm-Entlastung für die örtliche Bevölkerung führen.
- Die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandorte verloren. Dafür wird durch die Planung die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden können. Durch die hinzukommende Bebauung wird die Naherholungsqualität des Vilstals der Anwohner umgebender Wohnnutzungen weiter eingeschränkt (Unterbrechung von Blickbezügen, Lärm). Auch die Fernerholung auf den zahlreichen Wanderwegen kann durch die Blickbeziehungen zu weiteren Gewerbestandorten im Pfrontener Talraum leicht beeinträchtigt sein. Die bestehende Loipe bleibt bei Durchführung der Änderung und Erweiterung weiterhin erhalten, führt jedoch auf einer Strecke von etwa 500 m entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße, wodurch die Erlebbarkeit der Landschaft auf diesem Streckenabschnitt beeinträchtigt wird.
- Zusammenfassend ist der Eingriff in das Schutzgut als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Sicherung bestehender sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze	++
Umgehungsstraße	Verringerung der Verkehrsimmissionen auf die örtliche Bevölkerung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Für den Bildstock wird ein neuer geeigneter Standort geprüft. Da im überplanten Bereich darüber hinaus nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Die Beeinträchtigungen auf Grund von Wechselwirkungen (Klima, Luft, Landschaftsbild, Erholung) wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.

8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Stellplatzflächen bleiben ebenfalls bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut von hohen Gebäuden. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich auch keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete und Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Bezüglich der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist folgender Sachverhalt darzulegen: Das Betriebsgelände der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" wurde in der Vergangenheit stetig erweitert, was zu Eingriffen in Natur und Landschaft führte. Dies erfolgte zum einen über Änderungen des Bebauungsplanes, zum anderen über gesonderte Bauanträge. Der dabei entstehende Ausgleichsbedarf wurde bisher nicht nachgewiesen und wird daher bei der nun folgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit berücksichtigt (siehe Punkt 8.2.4.12).
- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 4.1 (Schutzgut Wasser), 5 (Schutzgut Klima) und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Die bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen der Stellplätze werden der Liste 1a, unterer Wert zugeordnet. Die intensiv genutzten Grünlandflächen werden, ebenso wie der mit noch jungen Gehölzen bepflanzte Lärmschutzwall, zur Liste 1a, oberer Wert zugeordnet. Für die extensiver genutzten, ebenfalls als Grünland ausgebildeten Geländesprünge ("Ranken") erfolgt eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: In Bereichen mit bestehender Bebauung handelt es sich um teil- bzw. voll versiegelte Flächen, woraus sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert ergibt. Die offenen, grünlandgenutzten Böden sind anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um einen auf Grund der fehlenden natürlichen Überflutungsdynamik beeinträchtigten Auenstandort mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer bis oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen gewerblich erheblich vorgeprägten Bereich in landschaftlich sensibler Lage. Auf Grund der Vorbelastungen ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: In den unbebauten Bereichen handelt es sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt). In Bereichen bestehender Bebauung handelt es sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der zusätzliche Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig einzustufen ist.
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Klima, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Dach- und Fassadenbegrünung im Bereich des GE_{2b} (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen) ergeben sich für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Kompensationsfaktoren, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Das Plangebiet wird bei dieser Betrachtung grundsätzlich in zwei Gebiete unterteilt: in den westlichen Bereich, in dem zukünftig Hochbauten zulässig sein werden, und den östlichen Bereich, in

dem zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild auch zukünftig maximal die Anlage von wasserdurchlässigen Stellplätzen, Zufahrten und der Ortsentlastungsstraße zulässig sein wird (siehe auch unten aufgeführte Tabelle zu den Teilgebieten und dem jeweils erforderlichen Ausgleichsbedarf sowie die daran anschließende Planskizze).

Teilgebiete im westlichen Bereich:

Für den Eingriff durch die Überbauung intensiv genutzter Wiesen sowie die Beseitigung und Bebauung der extensiv genutzten Geländesprünge ("Ranken") und des bepflanzten Lärmschutzwalls ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld A II, unterer Wert). Für die Bereiche mit bestehender Bebauung (hohe Versiegelungsdichte, überwiegend mit Stellplätzen und Zufahrten), in denen zukünftig die Errichtung eines bis zu 16 m hohen Gebäudes möglich ist (festgesetztes Baufenster im GE₄), ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 (Feld B I, da Neuversiegelung unter einer angenommenen GRZ von 0,35 im Vergleich zur Bestandsversiegelung liegt). Die sonstigen, bereits eine sehr hohe Versiegelungsdichte aufweisenden gewerblichen Bereiche, in denen zukünftig weitere Hochbauten zulässig sein werden, die die Höhe der bestehenden gewerblichen Bebauung von etwa 12 m nicht überschreiten, werden auf Grund der Vorbelastungen in Verbindung mit den umfangreichen Minimierungsmaßnahmen nicht als Eingriffsflächen gewertet.

Teilgebiete im östlichen Bereich:

Für den Bereich der Ortsentlastungsstraße wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt, da es sich bei der festgesetzten Verkehrsfläche nicht in vollem Umfang um die Ortsentlastungsstraße handeln wird, sondern um einen Trassenkorridor für die Fahrbahn mit randlichen Grünsteifen. Durch die Überbauung der Wiesen mit Zufahrten und wasserdurchlässigen Stellplätzen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6. Die Abstufung vom Mindestwert des Feldes A I von 0,8 ergibt sich aus den umfangreichen Minimierungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild positiv auswirken (Verwendung teilversiegelter Beläge für alle PKW-Stellplätze, Ausschluss von das Landschaftsbild beeinträchtigenden sowie den Hochwasser- und Kaltluftabfluss behindernden Hochbauten/Querbauwerken). Im Bereich bestehender Stellplätze und Zufahrten erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, der eine Ausgleichspflicht auslösen würde. Dies gilt auch für Wiesenflächen, die als private Grünflächen festgesetzt und mit Gehölzen bepflanzt werden.

In der nachfolgenden Auflistung werden die o.g. Teilgebiete mit ihrer Flächengröße, dem zugewiesenen Kompensationsfaktor sowie dem daraus resultierenden Ausgleichsbedarf aufgeführt. Bezüglich der Verortung der Bereiche und Teilgebiete siehe auch nachfolgende Planskizze.

Teilgebiete im westlichen Bereich	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Wiese/GE mit Hochbauten	A II	0,8	8.530	6.824
Ranken/GE mit Hochbauten	A II	0,8	1.015	812

bepflanzter Wall/GE mit Hochbauten	A II	0,8	1.485	1.188
Bestandsbebauung/Hochbauten im Bereich GE ₄	B I	0,2	4.410	882
Bestandsbebauung/verbleibende Bereiche des GEs mit Hochbauten	B I	-	15.467	-

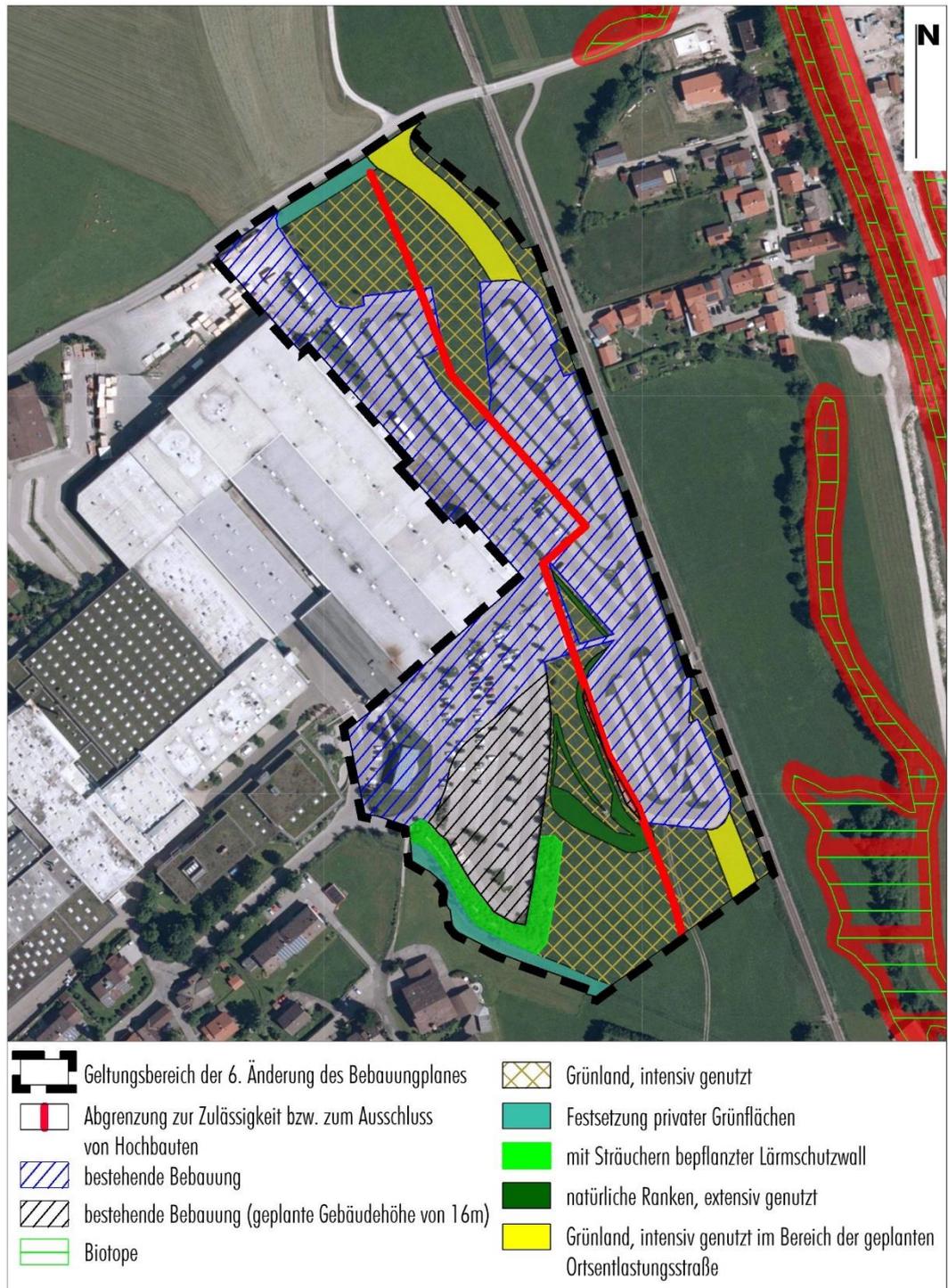
Teilgebiete im östlichen Bereich

Wiese/GE ohne Hochbauten	A II	0,6	6.131	3.679
Wiese/Trassenkorridor für Ortsentlastungsstraße (Fahrbahn, Verkehrsbegleitgrün etc.)		0,4	1.981	792
Ranken/GE ohne Hochbauten	A II	0,6	155	93
Bestandsbebauung/GE ohne Hochbauten	-	-	11.668	-
Wiese/Private Grünflächen		-	1.302	-
Summe			52.144	14.270

(6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg")

Alte Planungen

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg"				6.000
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg"				-
Betriebserweiterung inkl. Anlage von Stellplätzen				3.500
Stellplatzanlage				5.198
Summe (Gesamt)				28.968



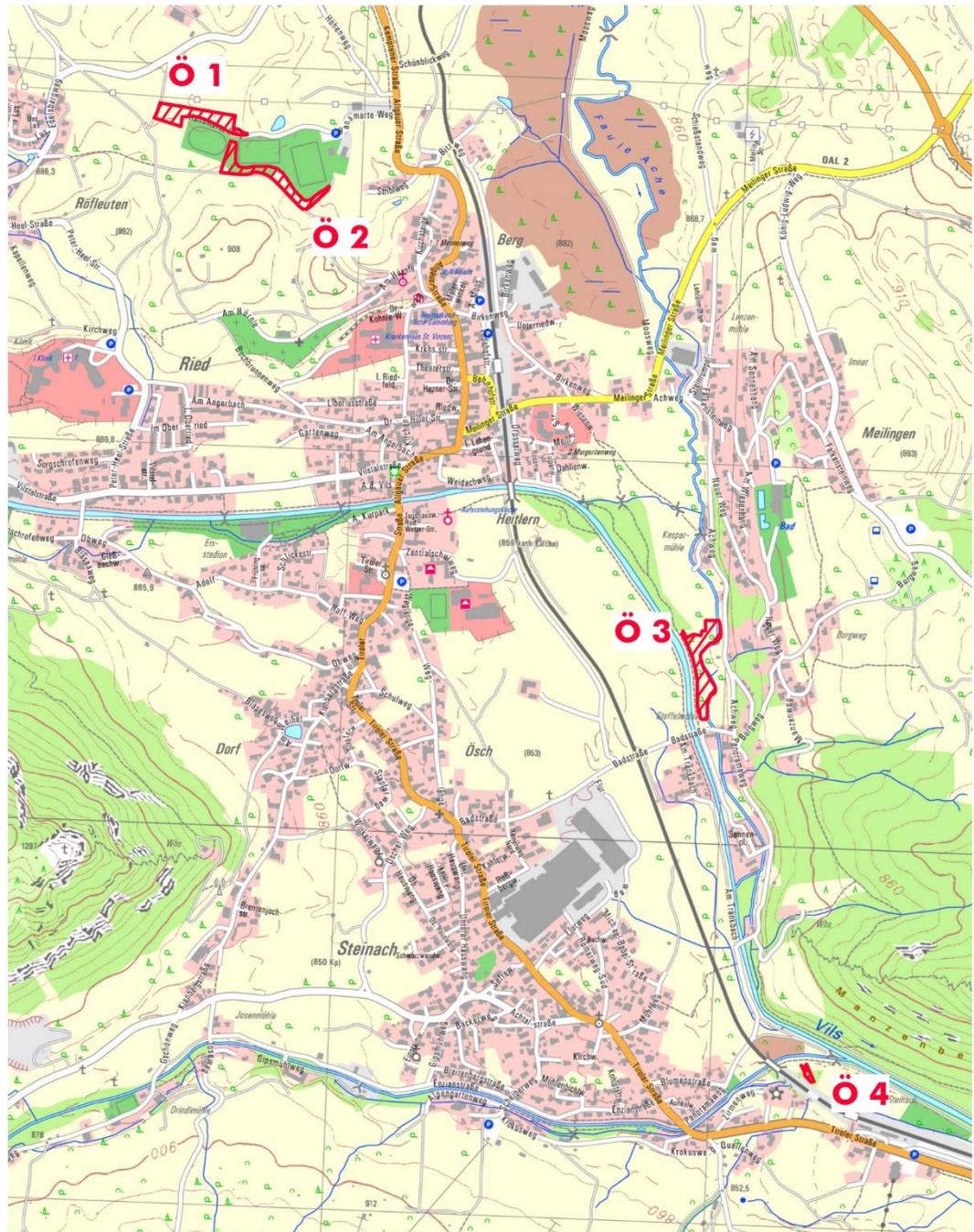
8.2.4.13 Ein Großteil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird über folgende Ökokontoflächen/-maßnahmen der Gemeinde Pfronten abgedeckt (siehe auch nachfolgender Übersichtslageplan):

- zwei im Bebauungsplan Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" festgesetzte Ökokontoflächen mit einer Gesamtgröße von 15.535 m² (Ö 1 und Ö 2)

- Teilfläche der Ökokontomaßnahme 1 des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils" mit einer Größe von 7.434 m² (Ö 3)
- Fläche/Maßnahme auf der Fl.-Nr. 659/50, Gemarkung Steinachpfronten des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils" mit einer Größe von 556 m² (Ö 4)

Die Ökokontoflächen/-maßnahmen werden aktuell förmlich in das Ökokonto eingebucht.

Es verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf von 5.443 m².



8.2.4.14 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 652, 653/2, 655/1, 655/5, 655/6, 656/6, 657/1 (Teilflächen) und 653/1 der Gemarkung Steinachpfronten und weist eine Flächengröße von 4.578 m² auf. Bei der Fläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Grünland westlich des Tränkbachs (zwischen Panoramaweg und Bahnlinie). Der Tränkbach wurde in diesem Bereich bereits im Zuge des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils" naturschutzfachlich aufgewertet bzw. renaturiert.

8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "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)"):

- Innerhalb der Fläche ist die Anlage von kleinstrukturierten Flachmulden durch Abgrabungen/Ausbaggerungen vorgesehen. Die temporär wasserführenden Flachmulden dienen der Anknüpfung an den bestehenden, renaturierten Tränkbach als Biotopverbundelement. Die Tiefe der Mulden soll bis zu einem halben Meter betragen. Die Böschungsneigungen der Mulden sollen unterschiedlich, jedoch flach gestaltet sein, um die weitere Pflege der Mulden zu ermöglichen. Das entnommene Erdmaterial ist von der Fläche abzutransportieren. Die Flachmulden sind alle 2-3 Jahre im Zeitraum von Oktober bis Januar (Amphibienschutzzeit) zu mähen, um sie von aufkommenden Gehölzen frei zu halten.
- Die übrige Fläche ist zu einem extensiven, artenreichen Feuchtgrünland zu entwickeln. Dazu ist die Wiese in den ersten drei Jahren weiter 3-4 Mal im Jahr zu mähen, um eine Aushagerung zu erreichen. Im Anschluss ist die Bewirtschaftung auf eine zweimalige Mahd (1. Mahd im Juli, 2. Mahd im September) bzw. alternativ auf eine einmalige Mahd Anfang August zu reduzieren. Die Entscheidung hierzu hängt von der Entwicklung der Vegetation ab und sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Es ist stets sowohl auf Düngung als auch auf die Anwendung von Spritzmitteln zu verzichten. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichs-/Ökokontofflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Größe in m ²
Ausgleichsfläche "Grünland am renaturierten Tränkbach"	extern	intensiv genutztes Grünland	Grünlandextensivierung, Anlage von Amphibien-Laichgewässern	4.578
Ökokontofflächen Bebauungsplan Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum"	extern	—	—	15.535
Teilfläche der Ökokontomaßnahme 1 des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils"	extern	—	—	7.434

Fläche/Maßnahme auf Fl.-Nr. 659/50, extern	—	—	556
Gemarkung Steinachpfronten des Projekts "Hochwasserschutz Pfronten - Ausbau der Vils"			

Summe			28.103
--------------	--	--	---------------

8.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 865 m². In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann das rechnerisch entstehende Ausgleichsdefizit von 6,1 % des Ausgleichsbedarfs für die aktuelle Planung hingenommen werden, da der Bebauungsplan gleichzeitig um die Festsetzung ergänzt wird, dass das Dach des geplanten Parkhauses im Bereich des GE_{2b} extensiv zu begrünen ist. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Da die Zielsetzung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes insbesondere die weitere Entwicklung des gewachsenen Standortes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

8.2.5.2 Im Rahmen der Entwurfsplanungen wurde über einen alternativen Standort für das Parkhaus, welches sowohl in den Bereich des Hochwasserschutzes, als auch in den Bereich des Trenngrünes des Regionalplanes hineinragt, nachgedacht. Andere Standorte innerhalb des Geltungsbereichs konnten jedoch nicht verwirklicht werden. Eine Umsetzung einer ursprünglich angedachten Planung, die das Parkhaus im südlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen geplantem Technologiezentrum und Bahnlinie vorsieht, würde optisch eine stärkere Einschränkung des Trenngrünes darstellen. Eine Realisierung des Parkhauses nördlich der Badstraße ist nicht möglich, da dieser Bereich auf Beschluss der Gemeinde Pfronten von Bebauung freizuhalten ist.

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

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- 8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.02.2013 im Landratsamt Marktoberdorf (ergänzter Vermerk vom 06.03.2013) mit Stellungnahmen zu den Themenfeldern Wasserwirtschaft, Naturschutz, Landschaftsbild und Immissionsschutz.
 - Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Römerweg" des Büros Sieber in der Fassung vom 24.04.2014
 - Baugrunduntersuchung zum Neubau des Parkplatzes der ICP Ingenieurgesellschaft vom 08.07.2008
- 8.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Pfronten erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und gewerblichen Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 8.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,60 sowie eine Verkehrsfläche zur Realisierung einer Ortsentlastungsstraße.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 5,32 ha.
- 8.3.4.3 Etwa 450 m südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet "Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal" (Nr. 8430-303) Das FFH-Gebiet ist im Bereich des Falkensteins in 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). 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 des Plangebiets beginnt ein größerer Biotopkomplex um die Vils und ihre Zuflüsse (Nrn. 8429-0064, Teilflächen 010 und 011 nahe Plangebiet). Die genannten Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
- 8.3.4.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 28.968 m² (inkl. Kompensation früherer mit Eingriffen verbundener Planungen im Bereich des Firmengeländes der DECKEL MAHO Pfronten GmbH) und kann vollständig abgedeckt werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

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

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Abstandsflächen**

- 9.2.1.1 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.

9.2.2 Werbeanlagen

- 9.2.2.1 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 der Anlagen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.1.2.2 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 (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,32 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	4,09	76,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,82	15,3 %
Verkehrsflächen als Begleitfläche	0,25	4,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,12	2,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,04	0,8 %

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband Vils Reutte
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerke Reutte
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

10.3 Zusätzliche Informationen

- 10.3.1 Bei der Planänderung vom 28.04.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.04.2014 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 28.04.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.04.2014 enthalten):

- Aufnahme eines neuen Gewerbegebietes 5 (GE₅) im Südwesten zur benachbarten Wohnbebauung
- Zurücknahme der Baugrenze im Bereich des neuen Gewerbegebietes 5 (GE₅)
- Ergänzung der Festsetzung zur Privaten Grünfläche als Bach begleitende Zone
- Festsetzung von Emissionskontingenzen für das neue Gewerbegebiet 5 (GE₅) und Anpassung der Kontingente für die umliegenden Gewerbegebiete
- Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung im Bereich des GE_{2b}
- Änderung der Planskizze und der Maßnahmenbeschreibung für die extern zugeordnete Ausgleichsfläche
- Ergänzung der Hinweise zur Bahnlinie, insbesondere zur Sicherheit des Eisenbahnverkehrs, des Gefahrenbereich bzw. des Abstandes der Bepflanzung zu Bahnanlagen sowie der Ermöglichung von An- und Umbaumaßnahmen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (inkl. der Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung)

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.2 Bei der Planänderung vom 10.06.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.07.2014 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 10.06.2014) 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 24.07.2014 enthalten):

- redaktionelle Reduzierung der Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes 5 (GE₅) von 865,50 auf 865,00 m ü.NN, den Wert des angrenzenden Gewerbegebietes 4 (GE₄) dessen Teilfläche das Gewerbegebiet 5 (GE₅) darstellt
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.3 Bei der Planänderung vom 24.07.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.07.2014 darüber hinaus wie folgt Berücksichtigung:

Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2014 enthalten):

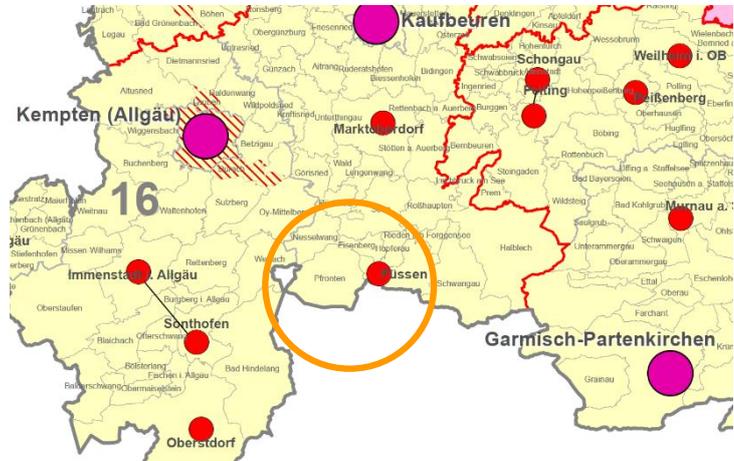
- Reduzierung der Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN in einem Teilbereich des Gewerbegebietes 4 (GE₄) von 865,00 m ü.NN auf 860,00 m ü.NN
- redaktionelle Reduzierung der Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes 5 (GE₅) von 865,00 m ü.NN auf 860,00 m ü.NN, den Wert des angrenzenden Gewerbegebietes 4 (GE₄)
- Änderung der Festsetzung 2.6 "Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN": Streichen der Ermittlung der effektiven Gesamthöhe des Hauptgebäudes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.4 Bei der Planänderung vom 15.09.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.09.2014 wie folgt Berücksichtigung:

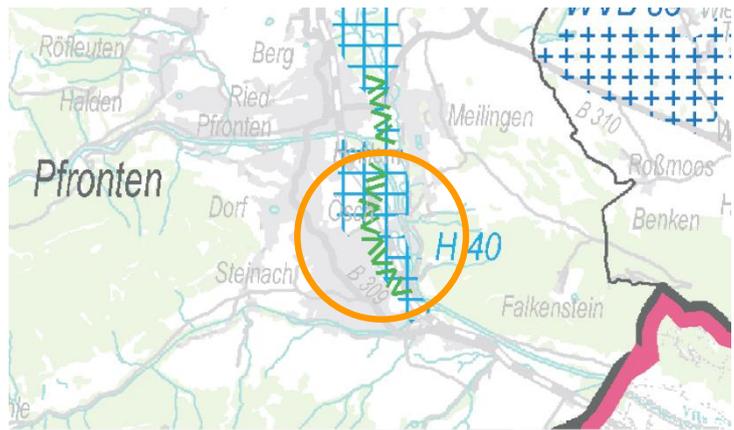
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pfronten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.09.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im 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 25.09.2014 enthalten):

- Aufnahme von "Ausführungshinweisen für die Festsetzungen 2.23-2.25" mit redaktioneller Änderung des expliziten Hinweises zur Festsetzung 2.23 und redaktioneller Änderung des Hinweises "Stellplätze innerhalb der Flutmulde"
- Änderung des Hinweises "Grundwasserdichte Untergeschoße" in den Hinweis "Wasserdichte Bauausführung"
- Änderung des Hinweises "Stellplätze innerhalb der Flutmulde" in "Schäden durch Hochwasser innerhalb der Flutmulde"
- Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher 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 rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Überwiegende Darstellung als Gewerbliche Bauflächen bzw. als Verkehrsflächen



Blick von Osten entlang
der Badstraße auf die
nördliche Gebäudeseite
von Werk 3



Blick von Norden entlang
der DECKEL MAHO-Straße
auf die östliche Gebäu-
deseite von Werk 3



Blick von Südosten auf
das Werk 3 der "DECKEL
MAHO Pfronten GmbH"



Blick von Süden auf den südwestlichen Parkplatz



Blick von Südwesten auf den südöstlichen Parkplatz in Richtung Tränkbachsiedlung



Blick von Westen über den südöstlichen Parkplatz zur Bahnlinie



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.07.2012. Der Beschluss wurde am 03.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den

.....

...

(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.04.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.02.2014 bis 18.03.2014 (Billigungsbeschluss vom 30.01.2014, Entwurfsfassung vom 22.01.2014, Bekanntmachung am 07.02.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 28.04.2014 (Billigungsbeschluss vom 30.04.2014, Bekanntmachung am 08.05.2014) sowie zu der Entwurfsfassung vom 24.07.2014 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2014, Bekanntmachung am 05.08.2014) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Pfronten, den

.....

(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 06.02.13 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.02.2014 (Entwurfsfassung vom 22.01.2014, Billigungsbeschluss vom 30.01.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 28.04.2014 (Billigungsbeschluss vom 30.04.2014, Schreiben vom 09.05.2014) sowie zu der Entwurfsfassung vom 24.07.2014 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2014, Schreiben vom 13.08.2014) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2014 über die Entwurfsfassung vom 15.09.2014.

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in der Fassung vom 15.09.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2014 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" 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)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Pfronten, den

.....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 22.01.2014
Plan geändert am: 28.04.2014
Plan geändert am: 10.06.2014
Plan geändert am: 24.07.2014
Plan geändert am: 15.09.2014

Planer:

.....
(i.A. A. Brockhof)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.