



Gemeinde Pfronten

Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, „Am Römerweg“

Auftraggeber:
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Bearbeitung:
Th. Puschmann
Textfassung vom 26.10.2006

hofmann & dietz architekten landschaftsarchitekten bdlb. bdlb.

Hochbau, Städtebau, Landschaftsplanung, Freianlagen, Gartendenkmalpflege

Meinrad-Spieß-Platz 2
87660 Irsee
Telefon: 08341/9667380
Telefax: 08341/9667388
eMail: hofmann.dietz@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets	3
2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	4
3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	4
3.1 Rechtsgrundlagen	4
3.2 Landesplanerische Vorgaben (Regionalplan)	5
3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm, Schutzgebiete	5
4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
4.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei Aufstellung des Umweltberichts	5
4.2 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung	6
4.2.1 Boden	6
4.2.2 Wasser	6
4.2.3 Klima/Luft	7
4.2.4 Landschaftsbild, Erholungsfunktionen, Kulturgüter, Mensch	7
4.2.5 Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich (Tiere und Pflanzen)	8
4.2.7 Gesamteinstufung der Naturelemente	9
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	10
4.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung, Eingriffsbeurteilung, Minimierungsmaßnahmen	10
4.3.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
4.3.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.4 Ausgleichsregelung	12
5. MASSNAHMEN	13
5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, sparsamer Umgang mit Energie	13
5.2 Grünordnung	13
5.2.1 grünordnerische Festsetzungen	13
5.2.2 grünordnerische Empfehlungen für den Änderungsbereich	13
5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	13
6. ZUSAMMENFASSUNG	14
7. UNTERLAGEN	15

1. ANLASS, GRUNDLAGEN

1.1 Anlass

Der Versand- und Ladehof der Fa. Deckel Maho GmbH soll umgebaut, vergrößert und eingehaust werden. Zugleich sollen bisherige Be- und Entladungen von LKWs aus dem Bereich der Tiroler Straße in den zu erweiternden Ladehof verlegt werden. Mit der Vergrößerung des Ladehofes sind Änderungen im Abfahrtsbereich – zukünftig 2 Spuren – erforderlich. Dies wiederum bedingt eine Neuordnung der Parkplätze, da für die wegfallenden Stellflächen Ersatz geschaffen werden muss. In der rechtsgültigen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist jedoch das Baufeld so festgesetzt, dass das Gebäude der geplanten Ladehoferweiterung nicht mehr bauplanungsrechtlich abgesichert ist. Die Gemeinde möchte jedoch im Interesse der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzsicherung dem Wunsch nach einer Betriebserweiterung Rechnung tragen und hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Pfrontener Ortsteils Steinach und im äußersten Südwesten des Naturraums 036, Lech-Vorberge.

Der Landschaftsplan, der den Naturraum in „Landschaftsökologische Raumeinheiten“ differenziert, weist das Gebiet der Raumeinheit „Talzone“ (Pfrontener Tal) zu.



Lage des Bebauungsplangebietes, Ausschnitt aus der topographischen Karte
M 1 : 50.000, unmaßstäblich

2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

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

Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} tags = 53 dB(A), nachts = 32 dB(A)

Das Gebiet wird im Norden durch Baum- und Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche eingegrünt.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde

UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben verbunden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

3.2 Landesplanerische Vorgaben (Regionalplan)

Dem Regionalplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen Umgebung keine umweltrelevanten planerischen Vorgaben zu entnehmen. Das „Trenngrün“ entlang der Bahnlinie nach Reutte in Tirol wird nicht tangiert. Dies gilt auch für das nah im Osten liegende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18, „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“.

Östlich an das Baugebiet grenzt das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Nr. H40 für die Sicherung des Hochwasserabflusses und –rückhaltes an.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Gemeinde Pfronten liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (AZ. V-610-6/2 v. 4.11.1997, rechtswirksam seit 18.11.1997) mit integriertem Landschaftsplan vor, in dem der Geltungsbereich als Gewerbliche bzw. Gemischte Baufläche eingetragen ist.

Die potenzialbezogenen Aussagen des Landschaftsplans werden in Kapitel 4 als Grundlage zur Bewertung herangezogen.

3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm, Schutzgebiete

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ostallgäu sind keine für das Gebiet relevanten Aussagen zu entnehmen.

Schutzgebiete nach bayerischem oder europäischem Recht werden nicht tangiert, auch keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Objekte.

4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei Aufstellung des Umweltberichts

Im Anschluss wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotenziale verbal-argumentativ bewertet. Die Beurteilung erfolgt unter Verwendung des Leitfadens¹ und stützt sich im Wesentlichen auf die im Landschaftsplan erarbeiteten Ergebnisse für das Gebiet sowie auf vorliegende Fachgutachten, die jeweils im Zusammenhang mit dem betreffenden Schutzgut erwähnt werden.

Für die Beurteilung der Umweltfolgen durch die Bebauungsplanänderung wird die rechtskräftige Bebauungsplanung mit der 3. und 4. Änderung für das Gebiet als Ausgangszustand herangezogen.

Auf eine Flächenbilanz wird verzichtet, da der Änderungsbereich keine bisher nicht überplanten Areale beansprucht und die Änderungen für die betroffenen Schutzgüter offensichtlich geringen Umfangs sind.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003“

4.2 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung

4.2.1 Boden

Laut geologischer Karte 1 : 25.000 liegt der Geltungsbereich am östlichen Rand des Schüttkegels der Steinacher Ach knapp außerhalb der Vilsaue.

Die vorliegende Baugrunduntersuchung² stellt den Aufbau der Talniederung aus „kiesigen Talfüllungen aus den Schwemmfächern der Vils und der Steinacher Ache“ dar. Dieser „Talkies wurde in Bohrungen ab einer Tiefe von ca. 1,0 bis 2,2 m unter Geländeoberkante aufgeschlossen und reicht bis in eine Tiefe von ca. 5,8 bis 6,5 m. Es handelt sich um einen schwach bis stark schluffigen, teils steinigen Kies. Darunter folgen feinkörnige eiszeitliche Bodenablagerungen in Form von konsolidiertem Seeton (schluffiger Ton), [...]. Oberhalb des Talkies folgt eine Wechsellagerung aus schluffigem Hochflutlehm, teils in Wechsellagerung und Gemischen mit kiesigen Einschaltungen und Komponenten. Diese Schichten gehen horizontal ineinander über, so dass stärker bindige mit schwächer bindigen Bereichen wechseln. Insgesamt überwiegt der bindige Lehmanteil gegenüber dem Kies. Innerhalb dieser Abfolge können Einschaltungen aus Moorboden (Mudde, zersetzter Torf, Holz) vorkommen, [...]. Nach oben wird die natürliche Schichtenfolge von künstlichen Auffüllungen [...] in 0,8 bis 1,5 m Mächtigkeit abgeschlossen.“

Diese Aussagen werden im Wesentlichen vom hydrogeologischen Gutachten³ zur Verlegung des Katzenbaches gestützt.

Weitere Gutachten zum Baugrund bzw. zur Hydrogeologie des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung liegen vor (s. Auflistung in Kap. 7), wurden aber nicht eigens ausgewertet, da sie im Sinne der „Abschichtung“ bereits bei Dr. ULRICH 2000 berücksichtigt werden, bzw. für die Beurteilung in diesem Rahmen nicht relevant sind.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als „Grünland mittlerer Qualität“ dargestellt. Allerdings ist die natürliche Oberbodenaufgabe durch die bestehende Bebauung durchweg stark gestört oder nicht mehr vorhanden, deshalb können die Funktionen des Bodens (Puffer und Filterfunktion für Schadstoffe, Infiltrationsfunktion, biotische Ertragsfunktion, Dokumentationsfunktion, Standort für natürliche Vegetation) nur noch in Randzonen zum Teil erfüllt werden, da entweder bereits eine Bebauung bzw. eine Nutzung als Parkplatz vorliegt oder die Fläche bereits planerisch zur Bebauung vorgesehen ist.

Aus diesem Grund wird die Gesamtfläche als Bereich geringer Bedeutung betrachtet (I, unterer Wert). Das Umfeld des Baches ist zumindest an seinem Ostufer etwas weniger stark beeinträchtigt und kann somit aufgewertet werden (I, oberer Wert).

4.2.2 Wasser

Auch die Grundwasserverhältnisse im Gebiet sind dem Baugrundgutachten (ICP 2006) zu entnehmen und werden folgendermaßen beschrieben:

„In allen Aufschlüssen wurde Grundwasser festgestellt. Während der Bohrarbeiten am 12.06.2006 wurden Wasserstände zwischen 1,60 und 2,30 m unter Gelände gemessen. [...] Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand jahreszeitlich und niederschlagsabhängig höher steigen kann, unter ungünstigen Hochwasserbedingungen auch bis zur GOK.“ Im Bereich der Werkserweiterung wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet.

² ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Erweiterung Versand Werk 3 Deckel Maho Pfronten GmbH, Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 060108, Altusried 2006, Seite 2, nicht veröffentlicht

³ Dr. Ulrich, Hydrogeologisches Gutachten Erweiterung Deckel Maho GmbH Pfronten, Verlegung des Katzenbaches, AZ 2000 03 32, Leutkirch 2000, nicht veröffentlicht

Auch diese Darstellungen werden durch das vorliegende hydrogeologische Gutachten (Dr. ULRICH 2000) bestätigt; hier wurden in 5 Bohrungen Grundwasserstände zwischen 2,10 und 2,85 m unter Gelände festgestellt, wobei ein Abfall des Grundwasserspiegels nach Südosten erkannt wurde.

Die Grundwasserneubildung muss innerhalb des Geltungsbereichs jedoch durch die umfangreiche Bebauung als stark gestört betrachtet werden. Dies gilt auch für den bestehenden Parkplatz, obwohl er überwiegend als Kiesfläche mit asphaltierten Fahrbahnen ausgeführt wurde.

Das einzige oberirdische Gewässer ist der Katzenbach an der Westgrenze des Geltungsbereichs (begradigtes Fließgewässer III. Ordnung). Das Bett ist durch die angrenzenden baulichen Nutzungen vor allem im Bereich der Wohnbebauung stark eingengt und begradigt. Nördlich der Badstraße und unterhalb der Baukörper der Fa. Deckel Maho ist er verrohrt.

Laut Dr. ULRICH 2000 wechseln sich beim Katzenbach influente Abschnitte (abschnittsweise vollständige Versickerung) mit effluenten Bereichen (Bachsohle schneidet in die Grundwasseroberfläche ein) ab. In der Folge führt der Bach nur episodisch Wasser.

Zu den vorliegenden weiteren Gutachten gilt das Prinzip der Abschichtung über Dr. Ulrich 2000, wie im vorigen Kapitel erwähnt

Die Einstufung erfolgt aufgrund der Vorbelastungen als Gebiet geringer Bedeutung (I, unterer Wert), nur der Katzenbach wird eine Kategorie aufgestuft, da er entlang der unverrohrten Strecke zumindest während der Begehung am 26.10.2006 eine geringe Wasserführung aufwies und somit eine Lebensgrundlage für Feuchtvegetation darstellt.

4.2.3 Klima/Luft

Entlang der Vils ist mit einer schwach ausgeprägten Kaltluftströmung zu rechnen. Die Bebauung, die geringfügig hier hineinragt, führt jedoch kaum zu einer Unterbrechung. Eine Beeinflussung des für das Siedlungsgebiet von Pfronten wichtigen Kleinklimasystems kann weitgehend ausgeschlossen werden, zumal sich die Luftbewegung weg vom Ort nach Südosten vollzieht.

Innerhalb des Gewerbegebiets herrscht durch die großen Baukörper ein typisches Siedlungsklima mit ausgeprägten Tagesgängen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Aus diesen Gründen muss eine geringe Bedeutung festgestellt werden (I, unterer Wert).

Die im westlichen Randbereich und auf dem Parkplatz anstehenden Gehölze sind von zu geringem Umfang, um diesen Umstand erheblich mildern zu können, eine geringe Aufwertung ist wegen des kleinräumigen Klimaausgleichs dennoch gerechtfertigt (I, oberer Wert).

4.2.4 Landschaftsbild, Erholungsfunktionen, Kulturgüter, Mensch

In Bezug auf die Wechselwirkungen mit dem Landschaftsbild darf die Betrachtung nicht vom Gesamtraum losgelöst werden.

Das Gebiet liegt in einem weiten, ebenflächigen Talraum zwischen Kienberg und Falkenstein. Es ist hier von der Landwirtschaft geprägt und weist ein ausgeprägtes Kleinrelief auf. Das Areal ist aus östlichen Richtungen gut einsehbar, dagegen ist die große Halle aus dem Blickwinkel von Norden durch die gepflanzten Laubbäume besser eingegrünt.



Überblick über den Geltungsbereich von Westen

In Bezug auf die Kultur- und Sachgüter sind dem Verfasser keine relevanten Objekte bekannt. Zwischen Bahnlinie und Gewerbefläche verläuft eine Loipe.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 liegt eine schalltechnische Untersuchung⁴ vor, die aus der geplanten baulichen Verdichtung keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte herleitet. Im Umkehrschluss kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmbelastung auch zum aktuellen Zeitpunkt im Rahmen der Grenzwerte bewegt.

Es erfolgt zusammenfassend die Bewertung als Gebiet geringer Bedeutung (I, oberer Wert), auch hier leisten der Bach und die Gehölze einen positiven Beitrag, diesmal durch deren einbindende Wirkung (deshalb II, unterer Wert).

4.2.5 Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich (Tiere und Pflanzen)

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans weist kaum nennenswerte Lebensräume für Pflanzen oder Tiere auf.

Erwähnenswert ist jedoch der Katzenbach, obwohl er keine Aue mehr besitzt und die steilen Ufer von Ruderalvegetation geprägt sind. Seine offenen Abschnitte decken sich mit der Westgrenze der 5. Änderung des Bebauungsplans. Nach Norden und Süden ist er verrohrt, so dass kaum noch eine Vernetzungsfunktion feststellbar ist. Das kleine Gewässer ist bereichsweise von ca. 8 bis 10 m hohen Gehölzen (Hartriegel Hasel, Feld-Ahorn, Wolliger Schneeball, Berg-Ahorn, Schwarz-Kiefer, usw.) überstanden, die jedoch eher den Charakter einer Feldhecke und weniger den einer Gewässer begleitenden Struktur haben.

⁴ hcon hils consult, Schalltechnische Untersuchung BV Umbau / Vergrößerung Versand- und Ladehof, Deckel Maho, Pfronten GmbH, Kaufering 2006, nicht veröffentlicht

Der vorhandene Parkplatz an der Ostseite wurde mit hochstämmigen Laubbäumen überstellt, die bislang erst eine geringe Größe (Kronen-Durchmesser im Schnitt ca. 2 bis 4 m) erreicht haben.



eingengter Katzenbach

Somit müssen die überbauten Bereiche in die unterste Kategorie eingestuft werden (I, unterer Wert). Lediglich der Katzenbach mit seinem Umfeld und die Einzelgehölze im Parkplatzbereich werden höher bewertet (II, unterer Wert bzw. I, oberer Wert).

4.2.6 Gesamteinstufung der Naturelemente

Die Gesamtbedeutung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der Bewertung der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle und erfolgt dreistufig.

Bestand	Schutzgut					
	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter, Mensch	Tiere und Pflanzen	Gesamtbedeutung
Misch- und Gewerbegebiet, Parkplatz, Erschließungseinrichtungen	I, u.W.	I, u.W.	I, u.W.	I, o.W.	I, u.W.	gering
Katzenbach mit Umfeld	I, o.W.	I, o.W.	I, o.W.	II, u.W.	II, u.W.	gering
Einzelgehölze	I, u.W.	I, u.W.	I, o.W.	II, u.W.	I, o.W.	gering

*Tabelle 1: Bewertung der Landschaftselemente, Bewertung nach Leitfaden:
Wertstufen: I = Gebiet geringer Bedeutung
II = Gebiet mittlerer Bedeutung
III = Gebiet hoher Bedeutung
u.W. = unterer Wert, o.W. = oberer Wert*

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung, Eingriffsbeurteilung, Minimierungsmaßnahmen

4.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Bebauung und die Anlage von Parkplätzen ist kaum noch gewachsener Boden anzutreffen. Das „Zusammenziehen“ der Baufenster wird diese Situation auch nicht wesentlich verändern, da die einzelnen bebaubaren Flächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans von Erschließungsachsen unterbrochen waren, die lediglich von einem schmalen Grünstreifen begleitet wurden. Der Bach bleibt unberührt.

4.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Gegenüber den klimatischen Gegebenheiten des rechtsgültigen Bebauungsplans werden sich kaum spürbare Änderungen ergeben.

Durch die Vereinigung der Baufenster und die wegfallende Erschließungsstraße sind auch die im rechtsgültigen Bebauungsplan eingetragenen Bäume an dieser Stelle hinfällig.

Daraus ergibt sich eine geringfügige Beeinträchtigung, wobei diese Betrachtung eher theoretischer Natur ist, denn die Bäume wurden wegen des zwischenzeitlich geänderten Baukonzepts nie gepflanzt.

4.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Katzenbach kann auch bei der Änderung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Somit wird die wertvollste Struktur nicht angetastet.

Das im vorigen Kapitel beschriebene Weglassen der Bäume hat den Wegfall eines geplanten Gehölzlebensraums zur Folge.

4.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der weitgehende Beibehalt der Ortsrandeingrünung bewirkt, dass sich die Außenwirkung der Bebauung auf die Landschaft nicht verändern wird. Mit der dargestellten Eingrünung kann auch die im Landschaftsplan angemahnte Integration des Ortsrandes ergänzt werden.



bestehendes Baugebiet von Osten

4.3.1.6 sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Schalleinwirkung aus den geplanten Bauflächen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung (HCON HILS CONSULT 2006) geklärt, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären.

Die für die vorliegende Untersuchung maßgebenden 4 Immissionsorte liegen ausschließlich im Norden des Werksgeländes. Dabei handelt es sich um die westlich an den Geltungsbereich anschließenden und in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Wohngebäude (Römerweg-Nord 7a, 11b und 3) sowie um das Anwesen Badstraße 16 (Betriebsleiterwohnung).

Bei der Beurteilung Umwelteinwirkungen wurden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft ermittelt und anhand der TA Lärm schalltechnisch beurteilt, wobei zunächst davon ausgegangen wurde, dass die durch die Versanderweiterung als Teilanlage entstehende Zusatzbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) unterschreiten soll und somit nicht nennenswert zum Gesamtbeurteilungspegel durch bestehenden Gewerbelärm der Fa. Deckel Maho GmbH beiträgt.

Im Ergebnis konnten die Beurteilungspegel im Tagzeitraum den maßgebenden Immissionsrichtwert der TA-Lärm an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um 10 dB(A) unterschritten werden. Daraus zieht das Gutachten den Schluss, dass die Zusatzbelastung durch die geplante Versanderweiterung nicht nennenswert zum Gesamtbeurteilungspegel aus Gewerbelärm beiträgt.

Im Nachtzeitraum sind jedoch am Immissionsort IO4 (=Badstraße 16) Überschreitungen von bis zu 1,4 dB(A) zu erwarten.

Als Vorschlag zu einem verbesserten Schallschutz sollte die Nutzung der 52 Stellplätze (Parken Produktion) unmittelbar östlich des betroffenen Gebäudes auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt werden; möglich wäre dies über eine Regelung per Schranke.

Die zusätzliche Belastung durch den An- und Abfahrtverkehr der Anlage führt auf der Badstraße nach Ansicht des Gutachters nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Emission tags und zu keiner Überschreitung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der nächstgelegenen Bebauung.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird zusätzlich ein Bereich (blaue Schraffur) festgesetzt, in dem die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} (IFSP) einzuhalten sind:

Tags (6 – 22 Uhr): 52 dB(A) / m^2

Nachts (22 – 6 Uhr): 32 dB(A) / m^2

Die Regelungen zu den Lärmemissionen werden durch eine Abstufung der Baugebiete unterstützt, die mit zunehmender Nähe zum Wohngebiet die mögliche Nutzungsintensität sinken lässt (Abfolge der Baugebiete von Nordosten nach Südwesten: GE – GE mit eingeschränkten flächenbezogenen Schalleistungspegeln – MI_G – MI – Grünfläche – Wohngebiet).

Diese abgestufte Regelung wird durch die Ausweisung einer als „Trenngrün“ wirkenden Grünfläche unterstützt; den festgesetzten Baumpflanzungen ist gegenüber der gewerblichen Bebauung eine abschirmende Wirkung beizumessen.

4.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.

4.3.1.8 Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger umweltrelevanter Planungen

Die Inhalte des Landschaftsplans sind eine wesentliche Grundlage für die Bewertung.

Weitere umweltrelevante Planungen, die über den Landschaftsplan und die oben zusammengefassten Fachgutachten hinausgehen, sind dem Verfasser nicht bekannt.

4.3.1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft bezüglich festgelegter Immissionsschutzgrenzwerte vorliegen, werden nicht tangiert.

4.3.1.9 Fazit, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern,

Insgesamt gesehen vergrößert sich durch die Bebauungsplanänderung die bebaubare Fläche durch die Vereinigung mehrerer Baufenster. Dafür fallen eine Erschließungsachse sowie ein Fußweg mitsamt den begleitenden Grünstreifen und Bepflanzungen weg, was die innere Durchgrünung etwas reduziert.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind unerheblich und daher vernachlässigbar, da sich die Planungsvoraussetzungen durch die Bebauungsplanänderung nur geringfügig verändert haben.

4.3.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ist aus der betrieblichen Entwicklung der Fa. Deckel Maho GmbH bzw. aus dem sich daraus ergebenden Bebauungskonzept erwachsen. Insofern ist die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten an dieser Stelle nicht relevant.

4.3.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da der Änderungsbereich bereits in relativ großem Umfang bebaut ist, ergeben sich aus der Nichtdurchführung der Planung kaum Unterschiede. Als Ausgangszustand muss der rechtsgültige Bebauungsplan mit seiner dritten und vierten Änderung gesehen werden, der bereits bauliche Erweiterungen in ähnlichem Umfang zulässt.

4.4 Ausgleichsregelung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Römerweg“ wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen, da sich der Geltungsbereich zu 100 % innerhalb der ursprünglichen Grenzen bewegt.

Ein Ausgleich wäre lediglich durch die Überbauung der ursprünglich vorgesehenen Baumreihen entlang der Erschließungsstraße bedingt; denn hierdurch liegt eine Vergrößerung des Eingriffs vor.

Tatsächlich sind diese Baumreihen jedoch nie gepflanzt, sondern durch das Bauteil F der Betriebsgebäude der Firma Deckel Maho GmbH überbaut worden. Da aber die Errichtung des Bauteils F in der Baugenehmigung rechtlich abgesichert wurde, ist damit auch die Vergrößerung des Eingriffs in den Natur und Landschaftshaushalt als Bestand zu betrachten. In der Folge erübrigt sich auch hierfür die Verpflichtung zum ergänzenden Ausgleich; die Ausgleichsregelung der 4. Änderung des Bebauungsplans (ca. 6.000 m² Kompensationsfläche am Tränkbach) bleibt bestehen.

5. MASSNAHMEN

5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, sparsamer Umgang mit Energie

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die Nutzung des landkreisweiten Entsorgungssystems gewährleistet. Die Abwässer werden über das gemeindliche Kanalsystem entsorgt.

Der sparsame Umgang mit Energie wird durch die Einhaltung der Energieeinsparungsverordnung gewährleistet.

5.2 Grünordnung

5.2.1 grünordnerische Festsetzungen

In der vierten Änderung des Bebauungsplans wurden mit § 11 der Satzung die grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet und ergänzt (unter anderem mit einer Ausgleichsregelung). Sie behalten ihre Gültigkeit auch für die 5. Änderung und sind einsehbar unter:

http://www.pfronten.de/se_data/_filebank//buergerservice/bebauungsplaene/21-roemerweg-4.aend.-satzung.pdf

5.2.2 grünordnerische Empfehlungen für den Änderungsbereich

Als letzte ökologisch wirksame Struktur sollte der offene Abschnitt des Katzenbaches nicht nur als offenes Gewässer erhalten bleiben, sondern durch Abflachung der Ufer einer größeren Naturnähe zugeführt werden, zumal er Bestandteil eines im Landschaftsplan dargestellten „wichtigen Grünzuges“ ist. Dabei wird auch der Rückbau der Holz-Verbauungen auf der Fläche der Privatgärten (außerhalb des Geltungsbereichs 5. Änderung Bebauungsplan) empfohlen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet.

Hierzu soll nach zwei Jahren eine Begehung durch die Gemeinde und die Anlagenbetreiber durchgeführt werden.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund notwendiger Umbau- und Vergrößerungsmaßnahmen (Vergrößerung des Lade- und Versandhofes mit Einhausung, Neuordnung Stellplätze) im Bereich der Fa. Deckel Maho Pfronten GmbH ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Römerweg“ erforderlich, weil das Vorhaben über die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr abgesichert ist.

Da keine Erweiterung des Geltungsbereichs vorgesehen ist, sondern die Änderungen innerhalb der bestehenden Grenzen ausgeführt werden können, verändern sich auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig.

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt ist. Lediglich an einem der vier Immissionsorte wurde eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Nachtwertes von 1,4 dB(A) festgestellt, die jedoch durch eine tageszeitenabhängige Nutzungsregelung eines Parkplatzteils vermieden werden kann. Zur Einhaltung der Vorgabewerte wurde im Bebauungsplan ein Bereich mit reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Eine geringfügige Auswirkung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Lebensgemeinschaften hat dabei die Vereinigung mehrerer, bisher getrennter Baufenster, die bisher von einer Erschließungsstraße und einem Fußweg getrennt waren. Mit dem Verlust der Standorte für die geplanten Bäume entlang der Verkehrsfläche gehen Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Regenwasser verloren. Die Pflanzung der Bäume hätten kleinklimatisch und siedlungsökologisch wirksame Strukturen in das Gewerbegebiet bringen können. Die Überbauung dieser - stets nur geplanten - Strukturen ist jedoch über das Baugenehmigungsverfahren rechtskräftig. Damit ist eine Erweiterung der Ausgleichsflächen nicht gegeben.

Der an der Westgrenze des Geltungsbereichs noch offen verlaufende Katzenbach mit seinen Begleitgehölzen bleibt erhalten. Die Eingrünungssituation am Ortsrand verändert sich nicht, womit die Wirkung des Gebiets auf die Landschaft unverändert bleibt.

Die grünordnerischen Festsetzungen der vierten Änderung des Bebauungsplans werden beibehalten.

7. UNTERLAGEN

- Bayerisches Geologisches Landesamt, Geologische Karte 1 : 25.000, Blatt 8429 Pfronten, München 1963
- Dr. Ulrich, Hydrogeologisches Gutachten Erweiterung Deckel Maho GmbH Pfronten, Verlegung des Katzenbachs, AZ 2000 03 32, Leutkirch 2000
- Ortsplanungsstelle für Schwaben, Flächennutzungsplan Pfronten, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu am 04.11.1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2, Augsburg 1997
- Valentien + Valentien, Landschaftsplan Pfronten, Weßling 1991
- hcon hils consult, Schalltechnische Untersuchung BV Umbau / Vergrößerung Versand- und Ladehof, Deckel Maho Pfronten GmbH, Kaufering 2006, nicht veröffentlicht
- ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Erweiterung Versand Werk 3 Deckel Maho Pfronten GmbH, Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 060108, Altusried 2006, Seite 2, nicht veröffentlicht
- KREISPLANUNGSSTELLE am Landratsamt Ostallgäu, Bebauungsplan Nr. 21, „Am Römerweg“, 5. Änderung, Marktoberdorf 2006
- LFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Ostallgäu, Augsburg 2005
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Regionalplan der Region Allgäu (16), Kempten 2006
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003

Weitere Gutachten zum Baugrund und zur Hydrogeologie

- ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Deckel Maho Pfronten GmbH, Erweiterung F, Baugrundgutachten, Gutachten Nr. 000106, Altusried 2000, nicht veröffentlicht
- ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Deckel Maho Pfronten GmbH, Bauteil E, Beurteilung der Gründung, Altusried 1999, nicht veröffentlicht
- ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Deckel Maho Pfronten GmbH, Erweiterung Betriebsgebäude, Aktennotiz AZ 971204, Altusried 1997, nicht veröffentlicht
- ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. MbH, Deckel Maho Pfronten GmbH, Erweiterung F, Baugrundgutachten, Gutachten Nr. 000106, Altusried 2000, nicht veröffentlicht
- Dr. Ulrich, Geotechnisches Gutachten Kanalverlegung auf dem Anwesen Trenkle in Pfronten, AZ 99 09 29, Leutkirch 1999
- Dr. Ulrich, Geotechnisches Gutachten Holzer Hausbau, Wohnanlage Stapferweg, Pfronten, AZ 99 06 40, Leutkirch 1999
- Dr. Ulrich, Geotechnisches Gutachten Seniorenwohnanlage in Pfronten, AZ 98 07 40, Leutkirch 1998
- Dr. Ulrich, Hydrogeologisches Gutachten Grundstück Gemarkung Steinachpfronten Fl.-Nr. 1458/10 am Stapferweg in Pfronten-Ösch, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, AZ 95 07 22, Leutkirch 1995
- Dr. Ulrich, Ingenieurgeologisches Gutachten Abwasseranlage der Gemeinde Pfronten, Bauabschnitt VI, Teil 4, AZ 86 07 22, Leutkirch 1986