

Gemeinde Pfronten

Landkreis Ostallgäu



Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“

**gem. §12 BauGB i. V. m. §13 BauGB
mit integrierter Grünordnung**

In der Fassung
vom 28.07.2016

Gemeinde Pfronten

Landkreis Ostallgäu

**Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“
mit integrierter Grünordnung****Inhalt:****Satzung****Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Verfahrensverlauf****Begründung**

Auftraggeber: Gemeinde Pfronten Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten-Ried	Tel.: 08363-698-0 Fax: 08363-698-55 Mail: rathaus@pfronten.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Mail: info@abtplan.de
Grünordnung: Dipl.-Ing. Univ. Helmut Rösel Landschaftsarchitekt Brunnener Str. 12 86511 Schmiechen	Tel./ Fax: 08206-1873 Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung der Gemeinde Pfronten für die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“

Präambel

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“ in öffentlicher Sitzung am 28.07.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Pfrontener Ortsteilen Pfronten-Weißbach in Norden und Pfronten-Berg im Süden. Er umfasst einen Teil der die beiden Ortsteile verbindenden Staatsstraße 2520, einen Teil des in die Staatsstraße 2520 einmündenden Hansmarte-Weges sowie ein nördlich des Hansmarte-Weges und westlich der Staatsstraße 2520 liegendes Areal, auf dem die Diskothek „Hirsch Inn“ mit dazugehörigen Parkplatz liegt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung, und Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 28.07.2016.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der zweiten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“ wird als sonstiges Sondergebiet „Diskothek“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es ist in die Teilgebiete SO-Diskothek 1 für die Diskothek, SO-Diskothek 2 für eine Betriebsleiterwohnung, SO-Diskothek 3 für eine Parkplatznutzung untergliedert.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek-1 dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Diskothek und einer Gaststätte. Zulässig sind:

- Räume und Anlagen einer Diskothek (z.B. Barbereich, Tanzebene, Räume zur Zubereitung von kleinen Speisen, Garderobe, etc.)
- Räume und Anlagen einer Gaststätte (z.B. Schankraum, Gastraum, Küche, etc.) mit Gartenterrasse
- Verwaltungs- und Betriebsgebäude
- Technik- und Lagerräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Appartements zur kurzzeitigen und vorübergehenden Unterbringung von Personen, die im Zusammenhang mit dem bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlich sind (z.B. Künstler, Diskjockeys, Veranstalter, Sicherheitspersonal etc.). Die Appartements müssen gegenüber den zulässigen Gebäuden und Anlagen der Diskothek bzw. Gaststätte zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek 2 dient der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung (Betriebsleiterhaus). Zulässig sind:

- max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den für die Diskothek/der Gaststätte zulässigen Gebäuden und Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek 3 dient der Errichtung von Stellplätzen für die Diskothekbesucher. Zulässig sind:

- Herstellung einer gefestigten Oberfläche als Parkplatzfläche.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (maximal zwei) sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung, wobei eine Überschreitung bis maximal zur GRZ 0,8 festgesetzt wird.
3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) für das Teilgebiet SO-Diskothek 3
2. Es gilt die abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) für die Teilgebiete SO-Diskothek 1 und SO-Diskothek 2. Die Betriebsleiterwohnung soll über einen Garagenbau direkt mit dem Diskotheksgebäude verbunden sein.
3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
4. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze oder Vordächer auch außerhalb, wobei die Sichtverhältnisse auf der Erschließungsstraße nicht eingeschränkt werden dürfen.
2. Es gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrassen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - *Regiosaatgut*) zu begrünen.
2. Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
3. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind entsprechend der Planzeichnung sechs Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

4. Auf den privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch die Pflanzung von Sträuchern feldgehölzartige Strukturen zu entwickeln. Die Feldgehölze sind so pflegen, dass die Blickbeziehung zur Pfarrkirche St. Nikolaus nicht beeinträchtigt wird. Die nicht bepflanzten Bereiche sind durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.
5. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
7. Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:
Pflanzgüte für Bäume:
 Hochstamm zweiter Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 14-16 cm betragen.
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die Begrünung ist aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen:
 (Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).)

(1) Bäume 2. Wuchsklasse		(2) Sträucher,	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus avium*	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Holunder
Betula pendula*	Birke	Corylus avelana	Haselnuss
Carpinus betulus*	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Rosa spec.	Wildrosen

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 10 % nicht überschreiten, rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sind nicht zulässig.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
SO-Diskothek 1	a	II	4,50 m	7,95 m	12° bis 35° als SD mit Dachüberstand an Traufe und Giebel
SO-Diskothek 2	a	II	3,00 m	4,40 m	12° bis 35° als SD mit Dachüberstand an Traufe und Giebel
SO-Diskothek 3	--	--	--	--	--

Erklärungen:

SD = Satteldach, FD = Flachdach

Als Bezugshöhe Gelände legt die Gemeinde für das Gebiet SO-Diskothek 1 die Höhe 865 m üNN und für SO-Diskothek 2 die Höhe 869 m üNN fest. Die Wand- und Firsthöhen werden von diesem Bezugspunkt gemessen.

WH = Wandhöhe; Die Wandhöhe ist die vertikale Distanz zwischen der Verschneidung der Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bis zur Bezugshöhe Gelände.

FH = Firsthöhe; vertikale Distanz zwischen Oberkante Dachhaut im Bereich des Firstes und Bezugshöhe Gelände.

2. Es sind jeweils Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, soweit dies mit der Gemeinde Pfronten abgestimmt ist und das harmonische Gesamtbild nicht verunstaltet.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

4. Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:

Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten.
2. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Im Übrigen sind innerhalb des Gewerbegrundstücks Geländeänderungen nur in dem Maße zulässig, als dies für die Herstellung einer möglichst ebenen Betriebsfläche notwendig ist. Die an den Seitenrändern des Betriebsgrundstücks entstehenden Böschungen sind 1 m vor den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbarn hin auf das natürliche Gelände zu bringen. Die Böschungen sind zu bepflanzen und einzugrünen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
4. Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die Staatsstraße 2520 sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Staatsstraße 2520 gerichtet sein.
2. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind ausschließlich freistehende Werbeanlagen und vier Werbeanlagen an der Fassade der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 2,00 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen ausschließlich an der Fassade angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 2,00 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über dem natürlichen Gelände beschränkt.
3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Stellplätze sowie eine freistehende Werbeanlage. Die Werbeanlage muss einen Mindestabstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2520 und von 0,50 m vom Fahrbahnrand des begleitenden Radweges einhalten.
4. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Farben und Gestaltung der Werbeanlagen, die

zu einer Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken, sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche freistrahkende Lichtwerbung sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

§ 11 Immissionsschutz

Hinweis:

Damals wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 bereits eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Vorhabens Diskothek "Hirsch Inn" auf die maßgeblichen Einwirkorte durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 16.09.2010). Es wurden die Geräuschemissionen der Diskothek, der Gaststätte mit Biergarten sowie des Fahrverkehrs auf dem Parkplatz und des Lieferverkehrs ermittelt und daraus resultierend die Geräuscheinwirkungen auf die maßgeblichen Einwirkorte der Umgebungsbebauung mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI 2010 berechnet. Eine Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß Ziffer 7.5 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Ergebnis zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten werden. Am maßgeblichen Einwirkort (Anwesen Fl.-Nr. 2532/3) wird der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit um 1 dB(A) unterschritten. Die Geräuschimmissionen der Diskothek wirken deshalb hinsichtlich des Lärmbeitrags relevant auf diesen Immissionsort ein. Da eine Lärmvorbelastung am Einwirkort Fl. Nr. 2532/3 nicht vorliegt, wird durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung der Diskothek) der zulässige Immissionsrichtwert nicht überschritten. Festsetzungen aus Gründen des Lärmschutzes sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Spezielle Regelungen zwischen Gemeinde und Betreiber (z.B. Beschallung des Biergartens mit Hintergrundmusik, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, geschlossene Fenster und Türen während des Betriebes) werden im Durchführungsvertrag getroffen.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

6. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

§ 13 Inkrafttreten

Die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Pfronten,

Waldmann, Bürgermeisterin

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfronten hatte am 17.09.2010 durch Satzungsbeschluss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/1 (siehe hierzu Abb. Nr. 1) aufgestellt. Da der Vorhabenträger nicht in der vereinbarten Frist sein Vorhaben realisiert hatte entstand eine Vertragsverletzung des Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 6 BauGB). Nach Rücksprache zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ergab sich ein neues Planungsziel. Es soll nun ein Betriebsleiterwohnhaus zur Diskothek entstehen. Deswegen muss der ursprüngliche Bebauungsplan geändert werden.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 (siehe hierzu Abb. Nr. 2) ist die Absicht der bereits im Plangebiet angesiedelten Diskothek „Hirsch Inn“ Ihren Betrieb zu erweitern. Geplant ist zum einen die Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses. Darüber hinaus soll eine Wohnung bzw. Bereitstellung einer Übernachtungsmöglichkeit für Künstler in der Diskothek möglich gemacht werden. Um für diese Planung des ortsansässigen Betriebes bedarfsgerechte Rahmenbedingungen zu schaffen, nimmt die Gemeinde Pfronten die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

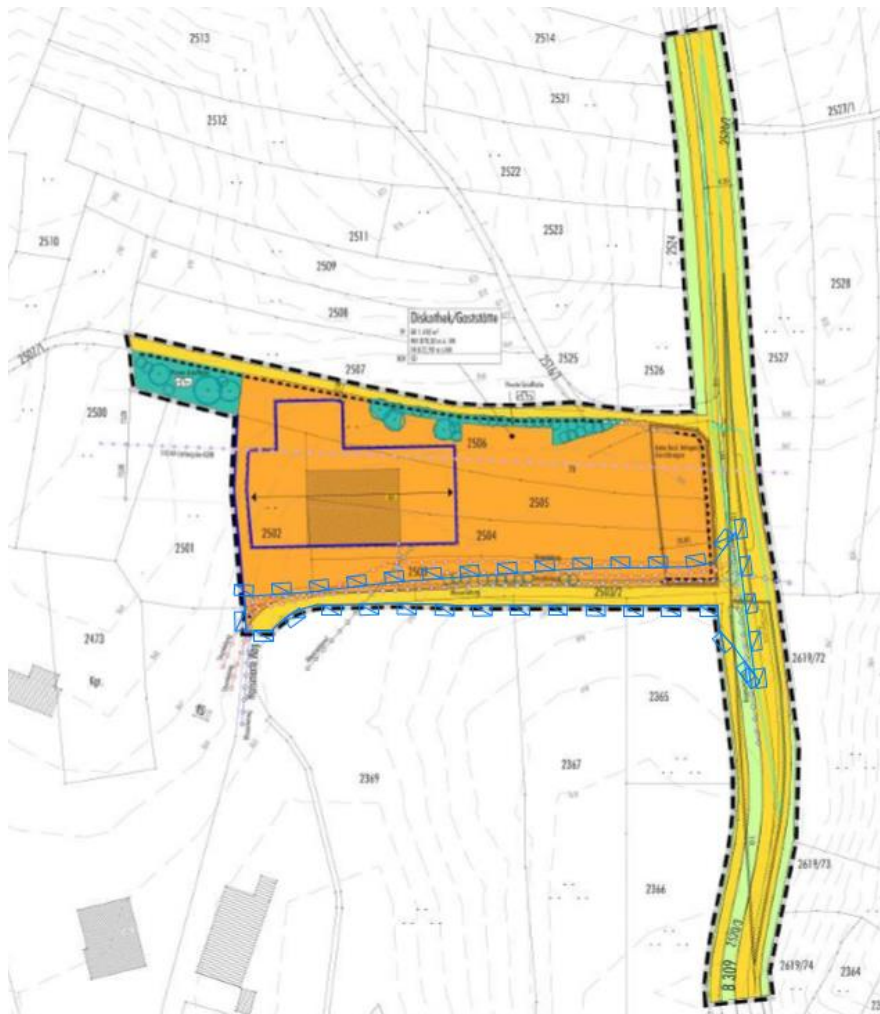


Abbildung Nr. 1: Bebauungsplan Nr. 27/1, unmaßstäblich

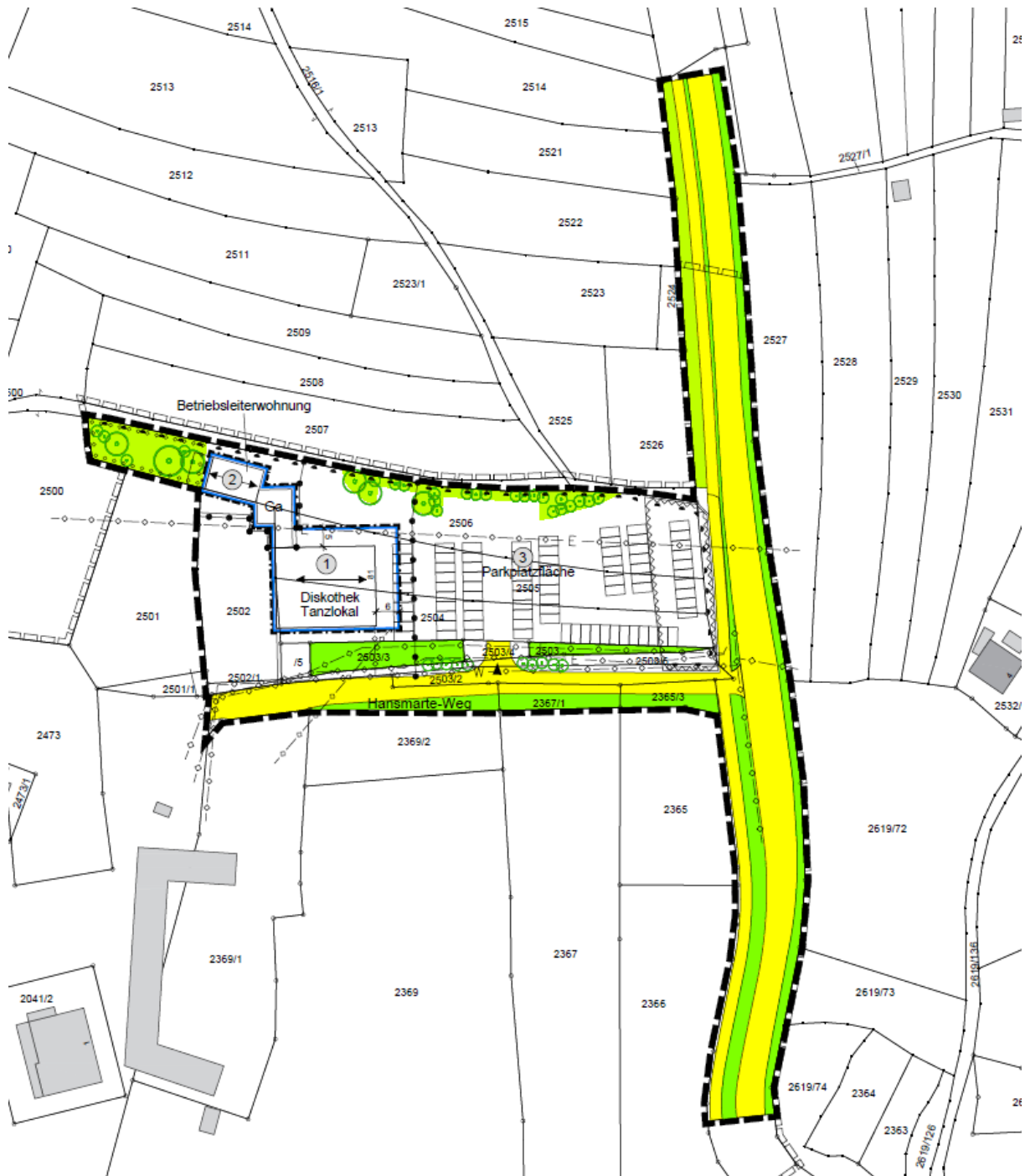


Abbildung Nr. 2: Bebauungsplan Nr. 27/1, 2. Änderung, unmaßstäblich

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Pfrontener Ortsteilen Pfronten-Weißbach in Norden und Pfronten-Berg im Süden. Er umfasst einen Teil der die beiden Ortsteile verbindenden Staatsstraße 2520, einen Teil des in die Staatsstraße 2520 einmündenden Hansmarte-Weges sowie ein nördlich des Hansmarte-Weges und westlich der Staatsstraße 2520 liegendes Areal, auf dem die Diskothek „Hirsch Inn“ mit dazugehörigen Parkplatz liegt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

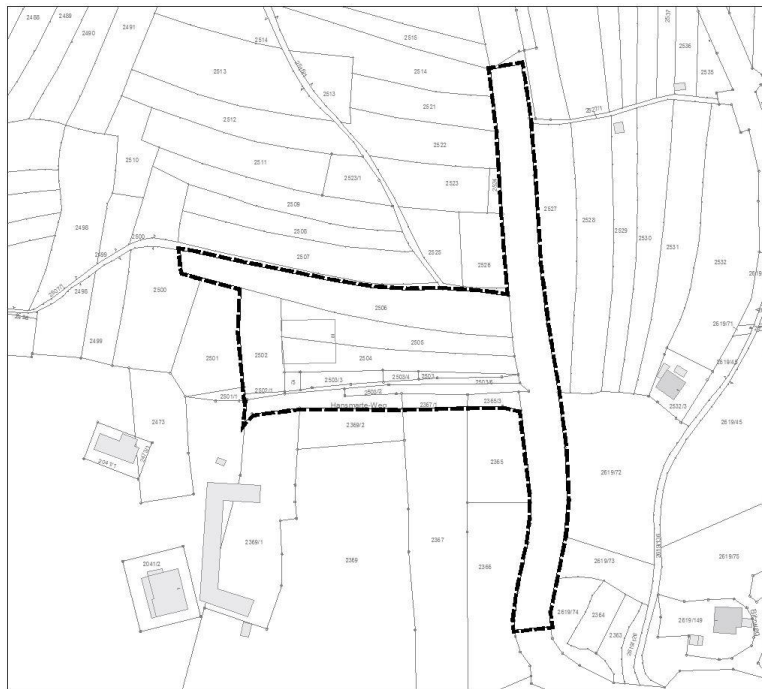


Abbildung Nr. 3: Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Flächennutzungsplan wurde nach durchgeführtem Verfahren am 18.11.1997 bekanntgemacht und zuvor durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 04.11.1997 Az: V-610-6/2 genehmigt. Das gegenständliche Gebiet ist hierin als Grünfläche mit Sportplatznutzung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde vorgesehen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.27/1 war als Bebauungsplan gemäß §13a BauGB aufgestellt worden. Eine nachträgliche Berichtigung des FNP wurde damals schon erwähnt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur,

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): 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 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine geringfügige Erweiterung handelt und durch diese am bestehenden Standort keine relevanten Konflikte mit den umliegenden Nutzungen verbunden sind wurden keine Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert. Ein alternativer Standort scheidet schon daher aus, da das Vorhaben nur in einen engen räumlichen Zusammenhang funktionieren kann.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Berg und Weißbach. Bei der Fläche handelt es sich um einen Teilbereich einer ehemaligen Kiesgrube. Im Osten wird das Planungsgebiet von der Staatsstraße 2520 ("Kemptener Straße") begrenzt, die noch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Südwestlich befinden sich der örtliche Wertstoffhof und die Sportanlagen des TSV Pfronten. Direkt südlich sowie im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Planungsgebiet an. Auf der im Geltungsbereich befindlichen Fläche ist eine Diskothek mit einer versiegelten Parkplatzfläche vorhanden.

Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter § 12 Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen.

Altlasten

Das Plangebiet ist frei von Altlasten.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Pfronten hatte am 17.09.2010 durch Satzungsbeschluss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/1 (siehe hierzu Abb. Nr. 1) aufgestellt. Da der Vorhabenträger nicht in der vereinbarten Frist sein Vorhaben realisiert hatte entstand eine Vertragsverletzung des Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 6 BauGB). Nach Rücksprache zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ergab sich ein neues Planungsziel. Es soll nun ein Betriebsleiterwohnhaus entstehen. Deswegen muss der ursprüngliche Bebauungsplan geändert werden.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/1 (siehe hierzu Abb. Nr. 2) ist die Absicht der bereits im Plangebiet angesiedelten Diskothek „Hirsch Inn“ Ihren Betrieb zu erweitern. Geplant ist zum einen die Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses. Darüber hinaus soll eine Wohnung bzw. Bereitstellung einer Übernachtungsmöglichkeit für Künstler in der Diskothek möglich gemacht werden. Um für diese Planung des ortsansässigen Betriebes bedarfsgerechte Rahmenbedingungen zu schaffen, nimmt die Gemeinde Pfronten die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Grundlage der Planung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. (Sieh Anlage 1)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/1 „Diskothek Hirsch Inn“ wird als sonstiges Sondergebiet „Diskothek“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es ist in die Teilgebiete SO-Diskothek 1 für die Diskothek, SO-Diskothek 2 für eine Betriebsleiterwohnung, SO-Diskothek 3 für eine Parkplatznutzung untergliedert.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek-1 dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Diskothek und einer Gaststätte. Zulässig sind: Räume und Anlagen einer Diskothek (z.B. Barbereich, Tanzebene, Räume zur Zubereitung von kleinen Speisen, Garderobe, etc.)

- Räume und Anlagen einer Gaststätte (z.B. Schankraum, Gastraum, Küche, etc.) mit Gartenterrasse
- Verwaltungs- und Betriebsgebäude
- Technik- und Lagerräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Appartements zur kurzzeitigen und vorübergehenden Unterbringung von Personen, die im Zusammenhang mit dem bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlich sind (z.B. Künstler, Diskjockeys, Veranstalter, Sicherheitspersonal etc.). Die Appartements müssen gegenüber den zulässigen Gebäuden und Anlagen der Diskothek bzw. Gaststätte zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek 2 dient der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung (Betriebsleiterhaus). Zulässig sind:

- max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den für die Diskothek/der Gaststätte zulässigen Gebäuden und Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Der gekennzeichnete Bereich der Teilfläche SO-Diskothek 3 dient der Errichtung von Stellplätzen für die Diskothekbesucher. Zulässig sind:

- Herstellung einer gefestigten Oberfläche als Parkplatzfläche.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich beim Bebauungsplan Nr. 27/1 für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden und zwar mit einer GRZ 0,4 im SO-Diskothek 1; und einer GRZ 0,3 im SO-Diskothek 2. Die Geschossflächenzahl wird auf GFZ = 0,6 im Teilgebiet SO-Diskothek 1 und Teilgebiet SO-Diskothek 2 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, die maximale Wandhöhe auf 4,50 m (SO-Diskothek 1), und 3,00 m (SO-Diskothek 2) festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 7,95 m (SO-Diskothek1) und 3,00 m (SO-Diskothek 3) festgesetzt. Siehe auch Angaben in § 8 Ziffer 1 der Satzung und Nutzungsschablone in der Bebauungsplanzeichnung. Alle Festsetzungen basieren auf den Vorhaben und Erschließungsplänen, die Grundlage dieser Planung sind.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet

5.4 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Für die Lage der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes vorgeschlagen. Die Vorhaben sind möglichst unmittelbar mit der Höhe des EG Fußbodens auf dem natürlichen Gelände zu errichten und Keller, soweit erforderlich, mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 24° festgesetzt. Es sind Satteldächer und Flachdächer erlaubt. Bei den Flachdächern darf eine Solaranlage aufgeständert werden. Bei den sonstigen Dachformen sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Es gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung.

5.6 Zäune

Die Höhe der Einfriedungen wird in der Satzung auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten, damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet werden kann.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserleitungen abgeführt. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächen m ²	ha	%
Baufläche	6.445 m ²	0,64	51,8
Private Grünfläche	600 m ²	0,06	4,84
Verkehrsfläche	4.051 m ²	0,40	32,26
Verkehrsfläche als Begleitfläche	1.397 m ²	0,14	11,29
Gesamtfläche	12.621 m ²	1,26	100,0

Somit beträgt die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 1,26 ha.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist der im Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert. In der Planzeichnung und Satzung unter §7 sind die Festsetzungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Pflanzlisten dargelegt. Ziel ist eine Durchgrünung mit heimischen Gehölzarten.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der zweiten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht abgesehen. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuanpflanzungen das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten ist.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Damals wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 bereits eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Vorhabens Diskothek "Hirsch Inn" auf die maßgeblichen Einwirkorte durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 16.09.2010). Es wurden die Geräuschemissionen der Diskothek, der Gaststätte mit Biergarten sowie des Fahrverkehrs auf dem Parkplatz und des Lieferverkehrs ermittelt und daraus resultierend die Geräuscheinwirkungen auf die maßgeblichen Einwirkorte der Umgebungsbebauung mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI 2010 berechnet. Eine Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß Ziffer 7.5 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Ergebnis zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten werden. Am maßgeblichen Einwirkort (Anwesen Fl.-Nr. 2532/3) wird der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit um 1 dB(A) unterschritten. Die Geräuschimmissionen der Diskothek wirken deshalb hinsichtlich des Lärmbeitrags relevant auf diesen Immissionsort ein. Da eine Lärmvorbelastung am Einwirkort Fl. Nr. 2532/3 nicht vorliegt, wird durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung der Diskothek) der zulässige Immissionsrichtwert nicht überschritten. Festsetzungen aus Gründen des Lärmschutzes sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Spezielle Regelungen zwischen Gemeinde und Betreiber (z.B. Beschallung des Biergartens mit Hintergrundmusik, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, geschlossene Fenster und Türen während des Betriebes) werden im Durchführungsvertrag getroffen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Weitere Angaben, siehe Hinweise und Empfehlungen unter § 12 Ziffer 5 nach der Satzung.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen/ Erschließung

Über die öffentliche Straße Hansmarteweg wird die Erschließung sichergestellt.

8.2 Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Lage zu Gewässern

Im Bereich des Plangebietes ist kein oberirdisches Gewässer III. Ordnung betroffen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine Angaben im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann unmittelbar an die zentrale Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Gemeinde Pfronten angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen. Seit 1.10.2008 gilt die neue Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Danach ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auch von gewerblichen Flächen möglich. Die technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG – sind zu beachten.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Planungsgebiet wird von einer 110-kV-Leitung des Allgäuer Überlandwerkes gekreuzt. Diese ist mit einem Schutzstreifen von jeweils 15,00 m beiderseits der Leitungsachse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Von den Leitungen ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dies bei jeder Wetterlage und jeder Temperatur. Aus diesem Grund kann für diesen Bereich keine gesonderte Höhenfestsetzung getroffen werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Diese Abstimmung hat bezüglich der Erweiterung der Diskothek "Hirsch Inn" bereits stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Abstimmung sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.

Zum Verfahren wurden vonseiten der Telekom mit Schreiben vom 14.07.2016 folgendes mitgeteilt:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.
Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.“*

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D--86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10 Kartengrundlage

Für das Plangebiet steht eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf, Kurfürstenstr. 19, 87616 Marktoberdorf, zur Verfügung.

11 Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, vom 26.04.2016

Anlage 2: Entwurf Ansichten, M 1 : 200, vom 22.04.2016

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Pfronten,

Thomas Haag, Stadtplaner

Waldmann, Bürgermeisterin