Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 20.05.2011

Gemeinde Pfronten

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber den zu ändernden Plänen anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	7
4	Hinweise und Zeichenerklärung	9
5	Satzung	10
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	12
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	22
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	25
9	Begründung – Sonstiges	26
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	28
11	Begründung – Bilddokumentation	29
12	Verfahrensvermerke	31

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung 1990**	(PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Zusätzliche bzw. gegenüber den zu ändernden Plänen anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

2.1 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.2

Entsorgungsanlagen für **Abfall**; hier **Wertstoff-Insel**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.3

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2**;

Pflanzung einer Hecke als Eingrünung (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m). Auf der Fläche sind mindestens 175 Sträucher (Höhe 60-100 cm), 25 Heister (Höhe 200-250 cm) und 5 Bäume (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume (auch Heister)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.4

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von Hecken aus Bäumen und Sträuchern als Eingrünung. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Pro angefangene 50 m^2 Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.5 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

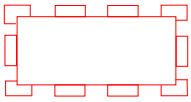
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung über Sickerschächte ist, soweit nicht anders möglich, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.6

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten Berg/Sportzentrum" sowie der 1. Änderung des vorhabenbezognen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch"

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.7 

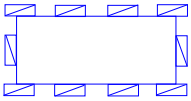
Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Berg/Sportzentrum"

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 27 "Berg/Sportzentrum" (Fassung vom 28.04.2005, rechtsverbindlich seit 30.09.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Berg/Sportzentrum" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.8  Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch"

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" (Fassung vom 17.09.2011, rechtsverbindlich seit 21.03.2011) vor dieser Änderung werden durch die vorliegende Planung für diesen Bereich vollständig ersetzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 DN 15 - 30°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

3.3 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 —◇——◇——◇——◇— **Bestehende Leitungen** unterirdisch; die Lage der Leitungen wird sich auf Grund der Erschließungsarbeiten voraussichtlich ändern. Abgesehen von den Hausanschlüssen wird angestrebt die Leitungen in die öffentlichen Flächen zu legen. Im Plan ist lediglich die derzeitige Lage gekennzeichnet (siehe Planzeichnung).

4.2 Plangenauigkeit

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

4.3 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Berg/Sportzentrum" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.05.2011 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" (Fassung vom 28.04.2005, rechtsverbindlich seit 30.09.2005). Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" wird die Begründung vom 28.03.2011 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die bisherigen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Diskothek Hirsch" (Fassung vom 17.09.2010, rechtsverbindlich seit 21.03.2011) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der Planbereich befindet sich im Norden von Pfronten zwischen den beiden Orts-Teilen "Weißbach" und "Berg".

6.1.1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes dient soll die Grundlagen schaffen, um den bestehenden Wertstoffhof am bisherigen Standort durch einen Neubau zu ersetzen. Außerdem soll die Zufahrt von der Bundesstraße 209 kommend zum Wertstoffhof, zur Diskothek sowie zu den westlich anschließenden Sportflächen verbessert werden. Hierzu ist die Erweiterung der rechtsverbindlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für den Wertstoffhof sowie eine Änderung und Aufweitung der Verkehrsflächen erforderlich.

6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.4 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/ Sportzentrum" sowie der 1. 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 (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist daher nur erforderlich, sofern im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes Pfronten zwischen den Orts-Teilen "Weißbach" und "Berg" westlich der "Kemptener Straße/Allgäuer Straße" (Bundesstraße 309). Er umfasst den Bereich des bestehenden Wertstoffhofes mitsamt dem Zufahrtsweg von der B 309 ("Hansmarte-Weg") sowie einen Teilbereich des zwischen der Zufahrt und den Stellplätzen der Diskothek "Hirsch Inn" liegenden Grünstreifens. Im westlichen Plangebiet befindet sich das Vereinsheim des TSV Pfronten mit dem zugehörigen Parkplatz. Im Süden schließt der Geltungsbereich den bestehenden Tennisplatz mit ein. Richtung Osten ist das Plangebiet durch eine Aufschüttung abgegrenzt. Grundsätzlich umfasst der Geltungsbereich damit lediglich die Flächen, die direkt mit den genannten Planungszielen in Zusammenhang stehen. Hierzu zählen ins-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

besondere auch angrenzende Verkehrsflächen, Aufwallungen und Flächen, in denen Leitungen verlegt sind, deren Lage ggf. verändert werden muss.

6.1.2.2 Das Plangebiet umfasst zwei Änderungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

6.1.2.3 Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/ Sportzentrum" erstreckt sich wie beschrieben auf das Areal des bestehenden Wertstoffhofes (Teilflächen der Fl.-Nrn. 2041, 2369, 2473, 2501, 2502, 2503).

6.1.2.4 Der Änderungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" umfasst jenen Teil der Zufahrt zum Wertstoffhof (Fl.-Nr. 2503/2 (Teilfläche)) in dem de bisher festgesetzten Verkehrsflächen von den für den Ausbau erforderlichen Flächenabgrenzungen deutlich abweichen. Durch die getroffene Abgrenzung bleibt das Vorhaben der Diskothek Hirsch in sich unberührt. Statt eines Eingriffs in diese Planung werden durch die nun vorliegende Änderung die Voraussetzungen für eine geeignetere Erschließung auch des Diskothekgeländes geschaffen.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der grünlandbetonten, offenen Kulturlandschaft.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Gebäude des bestehenden Wertstoffhofes mit umliegenden Hof-, Lager- und Parkierungsflächen sowie ein Vereinsheim. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist grundsätzlich eine leichte Neigung in Richtung Südosten auf. Durch die Nachnutzung einer aufgelassenen Kiesgrube ist die Topographie jedoch deutlich überformt. So liegt der bisherige Wertstoffhof in eine Tieflage zwischen dem Sportplatz im Westen und einem bepflanzten Wall im Osten. Zur Bundesstraße hin steigt das Gelände wieder an.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Neubau des bestehenden Wertstoffhofes. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Technologie maßgeblich:

–A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [. . .]

–A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Alpengebiet"

–A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

–A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

- als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
- mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

–A II 2.1.3.2/ Strukturkarte Bestimmung als Unterzentrum

–A II 2.1.5.1 Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. Sofern erforderlich, sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen.

–A II 3/ Strukturkarte Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raum-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

strukturellen Entwicklung [. . .] beitragen.

–B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

–B VI 1.5 Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

–A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Gemeinde 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 V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zulässig.

–B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

–B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.4 Die Gemeinde Pfronten besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bekanntmachung am 18.11.1997 wirksam wurde. In diesem ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit Sportplatznutzung und mit einer Parkplatzfläche auf einer Kiesabbaufläche dargestellt. Der gesamte Bebauungsplan war somit mit seinen überwiegenden Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Soweit sich Änderungen in der Darstellung ergaben (Sonstiges Sondergebiet Diskothek, bzw. Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof) wurde vereinbart, dass diese bei einer Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Da die vorliegende Änderung das damalige Vorgehen lediglich fortführt und konkretisiert, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Da mit der vorliegenden Planung lediglich die Erweiterung des bestehenden Wertstoffhofes vorbereitet werden soll und durch diesen am bestehenden Standort keine relevanten Konflikte mit den umliegenden Nutzungen verbunden sind, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gemeindegebietes diskutiert.

6.2.4.2 Im Rahmen eines telefonischen Fachstellengespräches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die erforderliche Eingrünung des Wertstoffhofes sowie auf die Beschränkung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und der Sichtachse auf die Kirche des Orts-Teils "Berg" hingewiesen.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" den Standort des Wertstoffhofen zukunftsfähig auszubauen und die Zufahrtssituation in den gesamten Planbereich zu verbessern.

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

6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

6.2.4.6 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.8 Der geänderte Teilbereich baut auf dem Festsetzungskonzept der ursprünglichen Pläne auf. Er wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.3 Stand vor der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum";

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

6.3.1.1 Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" ist im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof festgesetzt. Dieser kann in offener Bauweise mit einer Höhe baulicher Anlagen von 5,90 m umgesetzt werden. Die Verkehrsflächen sind als gemeinsame Zufahrt von der Bundesstraße 309 zu den im gesamten Plangebiet bestehenden und geplanten Nutzungen festgesetzt. Die Leitungsverläufe sind verbindlich festgesetzt.

6.3.2 Inhalt der Änderung

6.3.2.1 An der Zweckbestimmung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für den Wertstoffhof wird festgehalten. Auf Grund erster Daten zur Erweiterungsplanung wird diese Fläche nach allen Seiten um wenige Meter erweitert. Im nördlichen Anschluss wird die Fläche des Werstoffhofes um eine Rangierfläche erweitert, an die sich wiederum die verlagerte Wertstoff-Insel nördlich anschließt. Für diese ist eine eigene Fläche für Entsorgungsanlagen für Abfall (Wertstoff-Insel) festgesetzt.

6.3.2.2 Auf Grund erster Entwurfsplanung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits zur Verfügung lagen, ist davon auszugehen, dass das Gebäude des Wertstoffhofes eine Länge von rund 60 m haben soll. Dies ist bei der bisherigen Festsetzung als offene Bauweise nicht zulässig. Um den Standort des Wertstoffhofes ausreichend an den zukünftigen Erfordernissen der Abfallwirtschaft ausrichten zu können, sind diese Gebäudelängen notwendig und für deren Zulässigkeit die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Durch diese ist nun im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität zur Entwicklung der Flächen des Wertstoffhofes eine geschlossene Bebauung bis 65 m und damit das geplante Gebäudes des Wertstoffhofes zu ermöglichen. Durch die vorgenommene Begrenzung werden gleichzeitig die Grundzüge der landschaftstypischen Gebäudeproportionen gewahrt.

6.3.2.3 Die technischen Rahmenbedingungen machen es erforderlich, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen angehoben wird. Die Beschränkung auf nunmehr 8,50 m schließt weiterhin negative städtebauliche Auswirkungen aus.

6.3.2.4 Für eine verbesserte Zufahrtssituation wird die bestehende Verkehrsflächenfestsetzung von der Bundesstraße 309 verbreitert. Nördlich der Festsetzung für den Wertstoffhof teilt sich die Verkehrsfläche. Sie führt in Richtung Süden auf die Rangierfläche mit Wertstoffinsel vor dem eigentlicher Wertstoffhofgelände. Von diesem geht auch der nun verlegte landwirtschaftliche Weg ab. In Richtung Südwesten erfolgt eine separate Zufahrt auf die Sportflächen. Die Verkehrsflächen sind nun so festgesetzt, dass durchgängig eine Fahrbahnbreite von 5,50 m möglich ist. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jedoch wesentlich breiter. Sie beinhalten gleichzeitig Flächen für Randsteine, Böschungen zum Übergang an das anstehende Gelände, Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie im Bereich der Zufahrt zu den Sportflächen auch parallel zur Fahrbahn

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

anzuordnende Stellplätze.

6.3.2.5 Zu Gunsten der erforderlichen Flächen für den Wertstoffhof, die Verkehrsflächen und die Verschiebung der östlichen Aufwallung sind entsprechende Verkleinerungen und Verschiebungen der angrenzenden flächenhaften Festsetzungen erforderlich. Diese stehen in keinem Widerspruch mit gemeindlichen Zielsetzungen.

6.3.2.6 In den Änderungsbereich wurden Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Umgrenzung von Flächen für Pflanzungen aufgenommen.

6.3.2.7 Zudem wurde eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten getroffen.

6.3.2.8 Um bei der Verlegung der vorhandenen Leitungen die erforderliche Flexibilität zu erhalten sind falls Leitungen im Änderungsbereich lediglich noch als Hinweise aufgenommen. Diese sollen im Rahmen der Umsetzung der Planung in die öffentlichen Flächen verlegt werden.

6.4 Stand vor der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch"; Inhalt der Änderung

6.4.1 Stand vor der Änderung

6.4.1.1 Für den zu ändernden Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Nutzung "Diskothek/Gaststätte" sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4.1.2 Des Weiteren ist im östlichen Bereich, angrenzend an die Bundesstraße 309 die Umgrenzung einer Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

6.4.1.3 Im östlichen Bereich ist außerdem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

6.4.1.4 Für den südlichen Bereich entlang des "Hansmart-Weges" ist eine Festsetzung zur Pflanzung von Sträuchern mit variablem Standort getroffen.

6.4.2 Inhalt der Änderung

6.4.2.1 Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Diskothek Hirsch" wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ("Diskothek/Gaststätte"), zu den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie zur Pflanzung von Sträuchern herausgenommen. Dies wird dadurch begründet, dass im Zuge der Erweiterung des eigentlichen Wertstoffhofes auch die Zufahrt verbreitert und umgestaltet wird. Diese Verbreiterung geht zu Lasten der o.g. Fläche und Festsetzungen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.4.2.2 Zudem werden die für die Zufahrt erforderlichen Flächen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes komplett herausgenommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nun um diese Fläche kleiner, die Verkehrsflächen sind nun vollständig im Bebauungsplan Nr. 27 "Berg-/Sportzentrum enthalten.

6.4.3 Verkehrsanbindung

6.4.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Hansmarte-Weg" an die "Kemptener Straße/Allgäuer Straße" (Bundesstraße 309) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

6.4.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Weißbach Hotel Post" in einer Entfernung von rund 600 m gegeben. Von dieser verkehren Busse der Linie Ortsbus Nord 712 in Richtung der nördlichen Ortsteile von Pfronten und dem Bahnhof Pfronten Ried.

6.4.3.3 Entlang der Bundesstraße 309 führt ein Geh- und Radweg direkt am Plangebiet entlang. Über diesen sind die Ortsteile "Weißbach" und "Berg" direkt zu erreichen.

6.4.4 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

6.4.4.1 Auf Grund der Nutzungen im Planungsgebiet (Wertstoffhof) ergeben sich keine Konflikte mit den Geräuscheinwirkungen der im Osten angrenzenden Bundes-Straße B 309.

Durch die Nutzungen des Wertstoffhofes kann es zu Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung am "Striblweg" sowie zur Hausmeisterwohnung auf dem Sportplatz (Fl.-Nr. 2041) und zu den Betriebsleiterwohnungen im Bereich der Gaststätte/Diskothek Hirsch kommen. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Pfronten befindet sich die Wohnbebauung am "Striblweg" in einem Mischgebiet (MI), der Hausmeisterwohnung und der Betriebsleiterwohnung wird die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet.

Nach den schalltechnischen Hinweisen für die Aufstellung von Wertstoffcontainern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist bei folgenden Abständen in der Bauleitplanung von einer Verträglichkeit eines Wertstoffhofes mit den benachbarten Nutzungen auszugehen:

– allgemeines Wohngebiet (WA): Abstand mindestens 60 m
– Mischgebiet (MI): Abstand mindestens 40 m.

Die Abstände (Mindestabstand zum Rand der Anlage) gelten für einen Wertstoffhof der dort beschriebenen Stufe 4 und einen Betrieb ausschließlich innerhalb der Zeit von 07:00 – 22:00 Uhr.

Die o.g. Abstände werden eingehalten. Der Immissionsort auf dem Sportplatz ist nur gering

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schutzwürdig. Es wird davon ausgegangen, dass eine bauliche Abschirmung in Richtung dieses Einwirkortes vorhanden ist (Orientierung des Werstoffhofes nach Osten), weshalb dort kein Lärmkonflikt erwartet wird.

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

6.4.4.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.4.5 Wasserwirtschaft

6.4.5.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen.

6.4.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserleitungen abgeführt.

6.4.5.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wird auf dem Grundstück möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung , Flächenversickerung) in den Untergrund versickert oder, soweit nicht anders möglich, über Sickerschächte abgeführt.

6.4.5.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.4.6 Geologie

6.4.6.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie der 1. 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 (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist daher nur erforderlich, sofern im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes Pfronten zwischen den Orts-Teilen "Weißbach" und "Berg" westlich der "Kemptener Straße/Allgäuer Straße" (Bundesstraße 309). Er umfasst den Bereich des bestehenden Wertstoffhofes mitsamt dem Zufahrtsweg von der B 309 ("Hansmarte-Weg") sowie einen Teilbereich des nördlich des Weges liegenden Parkplatzes der "Diskothek Hirsch". Im westlichen Plangebiet befindet sich das Vereinsheim des TSV Pfronten mit dem zugehörigen Parkplatz. Zudem ragen eine kleine Teilfläche der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche (Trockenbiotop) und eine Mähwiese im nordwestlichen Bereich in das Plangebiet. Im Süden schließt der Geltungsbereich den Tennisplatz mit ein. Richtung Osten ist das Plangebiet durch einen Wall abgegrenzt.

7.2.1.2 Von naturschutzfachlicher Bedeutung sind der als Ausgleichsfläche festgesetzte magere Trockenstandort sowie einzelne Laubbäume im nordwestlichen Plangebiet. Auf dem Wall im östlichen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plangebiet stockten bis vor kurzem noch einheimische standortgerechte Laubbäume. Da die Erhaltung der Bäume auf Grund der geplanten Baumaßnahmen nicht möglich ist, wurden diese unter Berücksichtigung der Brutzeit von Vögeln bereits gerodet. Die verbleibenden Flächen sind wegen ihrer baulichen Vorprägung (Wertstoffhof, Vereinsheim, Zufahrten, Stellplätze) aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

7.2.1.3 Der überplante Bereich ist baulich bereits stark vorgeprägt. Zu großen Teilen handelt es sich um versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (Wertstoffhof mit umliegenden Hof- und Lagerflächen, Vereinsheim, Stellplätze, Zufahrten). Im Bereich des modellierten Walls im östlichen Plangebiet ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodengefüge durch Aufschüttungen und Verdichtungen zerstört wurde. Im Bereich der Grünflächen sind die Böden mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

7.2.1.4 Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der genaue Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

7.2.1.5 Die vorhandenen Bäume tragen zur Frischluftbildung bei. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen in geringem Maße der lokalen Kaltluftproduktion. Geprägt ist das Gebiet durch eine relativ großflächige Bestandsversiegelung. Die damit einhergehende Wärmeabstrahlung führt zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen.

7.2.1.6 Das Plangebiet ist standortkundlich der Allgäuer Jungmoränenlandschaft zuzuordnen. Das Landschaftsbild ist durch die umliegende Wiesenhügellandschaft, die darin eingestreuten Gehölzstrukturen (Baumgruppen, Feldgehölze), Aussiedlerhöfe und Ortschaften, meist in klassischer Allgäuer Bauweise sowie die Tiroler und Allgäuer Bergketten geprägt. Der überplante Bereich ist durch die o.g. Nutzungen und Strukturen (siehe Punkt 7.2.1.1) baulich vorgeprägt. Das weitere räumliche Umfeld wird durch den Sportplatz im Westen, eine ehemalige Kiesgrube im Nordwesten, die Diskothek "Hirsch Inn" im Norden und Grünland mit einem weiteren aufgeschütteten Wall im Osten geprägt. Der Bereich weist ein relativ vielfältiges, durch bauliche Einrichtungen jedoch auch vorbelastetes Landschaftsbild auf.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Die Bäume im Bereich des Walls wurden auf Grund der geplanten Baumaßnahme bereits gerodet. Weitere naturschutzfachlich relevante Eingriffe erfolgen durch den Bau der neuen Zufahrtsstraße nördlich des Vereinsgeländes. Hierbei wird, vor allem für die Anlage der süd- bzw. ostexponierten Böschung, der Trockenstandort auf einer Fläche von etwa 150 m zerstört. Gegebenfalls werden in Abhängigkeit von der Baumaßnahme auch einzelne Bäume in diesem Bereich gerodet.

7.2.2.2 Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die semi-natürliche Vegetation

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Auf Grund des geringen Ausmaßes der Neuversiegelung kann der Eingriff in den Boden als verträglich bewertet werden.

7.2.2.3 In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der geringen Versiegelungsmöglichkeit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu einer relevanten Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommt.

7.2.2.4 Durch die Beseitigung einzelner Bäume entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.5 Durch das geplante Vorhaben wird das Gelände des Wertstoffhofes vergrößert. In diesem Rahmen erwies sich auch die Rodung der Bäume auf dem östlich angrenzenden Wall als erforderlich. Für den Wertstoffhof und das Vereinsgelände werden durch die geänderte Planung separate Zufahrten geschaffen. Durch eingrünende Maßnahme kann die neu geplante Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden werden (s.u.).

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in eine etwa 150 m² große Teilfläche der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche ("Trockenbiotop"). Zur Kompensation dieses Eingriffs und zur Einbindung der geplanten Bebauung in das umliegende Landschaftsbild wird im Zufahrtsbereich zum Parkplatz des Sportvereins an der süd- bzw. ostexponierten Straßenböschung auf einer Fläche vom gut 500 m² eine naturnahe Hecke gepflanzt.

7.2.3.3 Zur Eingrünung des Wertstoffhofes Richtung Osten erfolgen im Bereich der Zufahrt zum Wertstoffhof und auf dem den Wertstoffhof abschirmenden Wall weitere Heckenpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

7.2.3.4 Die darüber hinausgehenden grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Stand vor der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum"

8.1.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" ist eine kombinierte Festsetzung der Dachneigung mit den Wandhöhen getroffen. Für zweigeschoßige Gebäude gilt dabei eine Dachneigung von 18° - 24° und eine Wandhöhe von 5,50 m. Für Nebengebäude (Hallen) mit einem Vollgeschoß ist die Dachneigung mit 18° - 24° und die Wandhöhe mit 5,90 m festgesetzt.

8.1.1.2 Die zur Dacheindeckung zulässigen Materialien sind auf die Verwendung von kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial beschränkt. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

8.1.1.3 Die Farbe für das Dachziegelmaterial ist auf naturrot beschränkt.

8.1.1.4 Für das Plangebiet sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft gesetzt.

8.1.2 Inhalt der Änderungen

8.1.2.1 Für das Plangebiet wurden einzelne Regelungen zur Gestaltung der Gebäude geändert:

- Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breiter gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt Bauformen, die einem Wertstoffhof entsprechen.
- Die Vorschriften über Materialien und Farben sind ebenfalls breiter gefasst und ermöglichen nun, auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu errichten.

8.1.2.2 Des Weiteren werden den Regelungen der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zu Grunde gelegt.

8.1.2.3 Die übrigen örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert, sie gelten weiter.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Gemeinde versucht alle, für die Zufahrt und den Wertstoffhof erforderlichen Flächen in Ihr Eigentum zu bringen.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

9.1.3 Erschließung

9.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/ Abwasserzweckverband Vils Reute

9.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

9.1.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Werk Reutte

9.1.3.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH

9.1.3.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

9.1.3.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2 Zusätzliche Informationen

9.2.1 Planänderungen

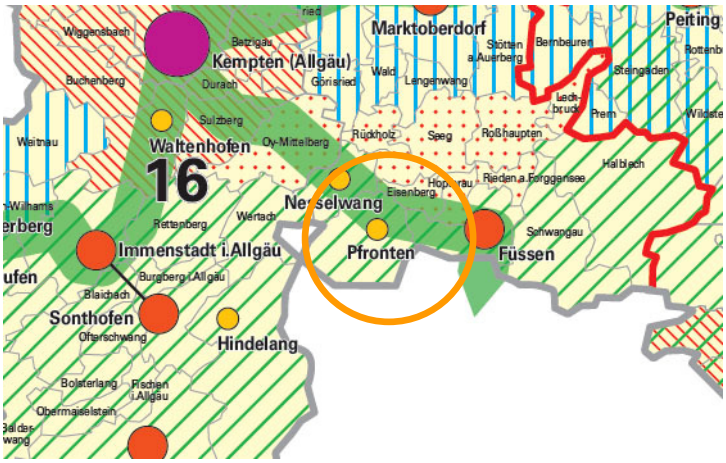
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.1 Bei der Planänderung vom 20.05.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderats- bzw. Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.05.2011 enthalten):

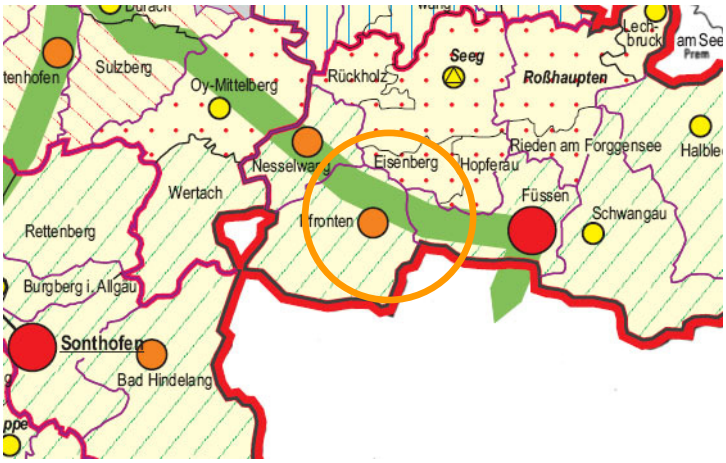
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3"Strukturkarte"; Darstellung als " ländlicher Raum"/ "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten im Bereich der Bundesstraße 309 auf die Zufahrt zum Wertstoffhof; rechts im Bild die benachbarte Diskothek

Blick von Westen auf den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches, den Parkplatz der Diskothek Hirsch

Blick von Westen auf das nördliche Plangebiet; links im Bild die Diskothek, in der Mitte die Zufahrt zum Wertstoffhof

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick auf die Wertstoffinsel auf dem Gelände vor dem bestehenden Wertstoffhof

Blick von Osten auf das Plangebiet; deutlich erkennbar die Aufwallung im Osten des Wertstoffhofes

Blick nach Süden von der Fläche des Wertstoffhofes auf die Kirche des Orts-Teiles "Berg"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12 Verfahrensvermerke

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

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

Pfronten, den ……. ……

(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Pfronten, den ……. ……

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ……. 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 ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den ……. ……

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

Pfronten, den ....

(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Pfronten, den ....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Diskothek Hirsch" ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den ....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 28.03.2011

Plan geändert am: 20.05.2011

Planer:

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen