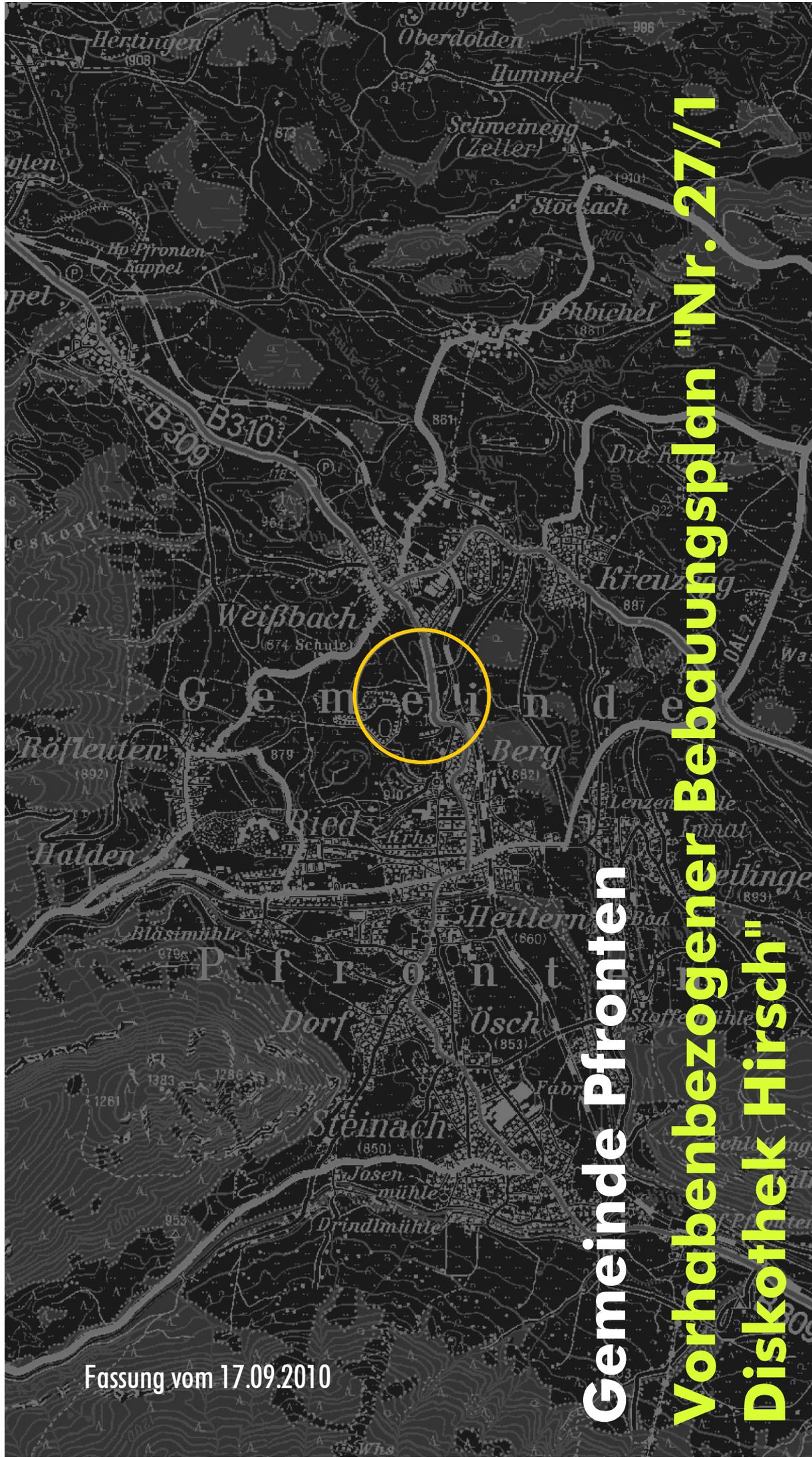


Fassung vom 17.09.2010

**Gemeinde Pfronten**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nr. 27/1  
Diskothek Hirsch"**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 15
5	Satzung 19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 37
9	Begründung – Sonstiges 39
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 41
11	Begründung – Bilddokumentation 42
12	Verfahrensvermerke 44

- 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** (PlanzV) 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
- 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 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

## 2

**Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)**

---

### 2.1

Diskotheke/Gaststätte

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich 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 Betriebsräume
- Technik- und Lagerräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 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
- 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

### 2.2 GR ....m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie dem jeweiligen Ge-

samtbaukörper (Hauptgebäude)

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen

um weitere 200 %, überschritten werden.

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

### 2.4 WH ....m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 2.5 FH ....m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf maximal 4,00 m betragen.

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

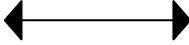
### 2.7



### Baugrenze

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

PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8 

**Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 5^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

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

2.9 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Diskothek/Gaststätte")" auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Stellplätze). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

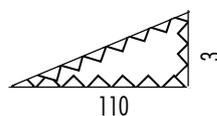
2.10



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen 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 Bundes-Straße 309 und von 0,50 m vom Fahrbahnrand des begleitenden Radweges einhalten.

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

2.11

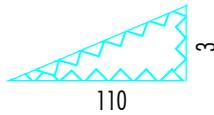


**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.12



**Temporäre Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** bis der Umstand eintritt, dass die öffentliche Zufahrt auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen über den "Hansmarte Weg" (Fl.-Nrn. 2503/2, 2365 (Teilfläche), 2367 (Teilfläche), 2369 (Teilfläche)) erfolgt, muss innerhalb der Fläche eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

Wenn der Umstand eintritt, dass die öffentliche Zufahrt zum Planungsgebiet über den "Hansmarte Weg" (Fl.-Nrn. 2503/2, 2369 (Teilfläche)) und ein Überfahren des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2503 zum Zwecke einer dauerhaften Zufahrt auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Diskothek/Gaststätte" gesichert ist, wird diese Festsetzung aufgehoben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

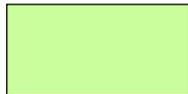
2.13



**Verkehrsflächen**

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

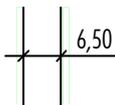
2.14



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

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

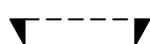
2.15



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.16



**Ein-/Ausfahrtsbereich;** wenn der Umstand eintritt, dass der

"Hansmarte Weg" (Fl.-Nrn. 2503/2, 2365 (Teilfläche), 2367 (Teilfläche), 2369 (Teilfläche)) öffentlich gewidmet und ein Überfahren des Grundstückes mit der Fl.-Nr.2503 zum Zwecke einer dauerhaften Zufahrt auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Diskothek/Gaststätte" gesichert ist, hat die Zufahrt auf diese Flächen in diesem Bereich zu erfolgen.

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BauGB; Nr.6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17 

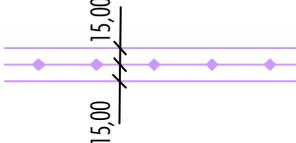
### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.18 

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 2;** wenn der Umstand eintritt, dass der "Hansmarte Weg" (Fl.-Nrn. 2503/2, 2365 (Teilfläche), 2367 (Teilfläche), 2369 (Teilfläche)) öffentlich gewidmet und das Überfahren des Grundstückes mit der Fl.-Nr.2503 zum Zwecke einer dauerhaften Zufahrt auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Diskothek/Gaststätte" gesichert ist, ist eine Ein- und Ausfahrt auf den öffentlichen Feldweg im Norden des Planungsgebietes (Fl.-Nrn.2507/1, 2516/1) in diesem Bereich nicht mehr zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BauGB; Nr.6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19 

**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung des Allgäuer Überlandwerkes mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Es ist sicherzustellen, dass durch bauliche Anlagen ein Sicherheitsabstand von 5,00 m zu den Leitungen eingehalten wird.

(§9 Abs.1 Nr.13 u. 21 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.6 BauGB; Nr.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungslei-**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

tungen

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

2.21 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist verschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

(§9 Abs.1 Nrn.14 u.20 BauGB)

2.22



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.23 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

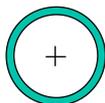
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.24



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15,00 m Höhe. Die Standorte der Bäume können bis zu 2,00 m vom Planeintrag abweichen. Es sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

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

2.25



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe. Die Standorte der Bäume können bis zu 2,00 m vom Planeintrag abweichen. Es sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu verwenden.

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

2.26



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" zu verwenden. Pro symbolhaft dargestelltem Strauch sind 3-4 Sträucher (Höhe 80-120 cm) zu pflanzen.

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

**2.27 Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind entsprechend der Planzeichnung sechs Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- 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.
- Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

### Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" der Gemeinde Pfronten

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

### 3 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 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.  
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig;
  - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepulstes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
  - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig;
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.4 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei

geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,60 m.

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

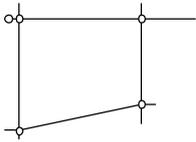
- 3.5 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.7 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf dem unteren Drittel (von der Traufe ausgehend) der nach Süden ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.8 Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden als eine Fläche ohne Abstufungen, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.9 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind ausschließlich eine freistehende Werbeanlage 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen keine aufdringliche Gestaltung aufweisen (z.B. durch Signalfarben).

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 freistrahrende Lichtwerbung sind nicht zulässig.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.3  **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 4.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 4.5 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 4.6  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Erdkabel der E-Werk Reutte GmbH (siehe Planzeichnung);
- 4.7  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Wasserleitung (siehe Planzeichnung);
- 4.8  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasser-Leitung des Abwasserzweckverbandes Vils-Reutte (siehe Planzeichnung);
- 4.9 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfa-den "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.
- 4.11 Bau-Beschränkungszone** Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur B 309 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Bundesstraßen-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten (Allgäu) erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).
- 4.12 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Lösch-

wasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.13 Ergänzende Hinweise

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" wurde in der Vergangenheit im Trockenabbauverfahren Kies abgebaut. Den Bauherren wird deshalb empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen Erhebungen zur Beschaffenheit des Baugrundes durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

räusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf freier Strecke gem. § 33 StVO mit der zulässigen Verkehrsbehörde zu klären.

#### **4.14 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.15 Urheberrecht**

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

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. 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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" in öffentlicher Sitzung am 16.12.2010 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 17.09.2010.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nr. 27/1 Diskothek Hirsch" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2010. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (3 Pläne) in der Fassung vom 27.07.2010 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, sprich die Umrisse und die Gebäudehöhen des Vorhabens, die befestigten Außenanlagen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Bei den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt es sich um einen Plan, der die vier Ansichten des Vorhabens (1:200), einen der die Grundrisse des Vorhabens (1:200) und einen, der den Lageplan des Vorhabens (1:500) darstellt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 17.09.2010 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

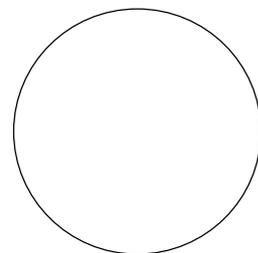
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt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

#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "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)



(Dienstsigel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Erweiterung der bestehenden Diskothek "Hirsch Inn" die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen.
- 6.1.1.2 Der Planungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Weißbach im Norden und Berg im Süden im Bereich einer aufgelassenen Kiesgrube, in der sich neben der Diskothek auch der gemeindliche Wertstoffhof und verschiedene Sportstätten befinden.
- 6.1.1.3 Die Planung ist erforderlich, da die angestrebte Erweiterung der Diskothek "Hirsch Inn" nicht von den Festsetzungsinhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten - Berg/Sportzentrum" mit integriertem Grünordnungsplan abgedeckt ist und ein erneutes planerisches Handeln notwendig macht.
- 6.1.1.4 Die Nutzung der Diskothek als auch deren Erweiterung lassen sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableiten. Eine Übereinstimmung der Planung wird bei einer folgenden Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erreicht.

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich auf einer Fläche einer aufgelassenen Kiesgrube zwischen den beiden Ortsteilen Berg und Weißbach. Im Osten wird das Planungsgebiet von der Bundes-Straße B 309 begrenzt, die sich noch innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Südwestlich befinden sich der örtliche Wertstoffhof und die Sportanlagen des TSV. Auch diese befinden sich auf den Flächen der aufgelassenen Kiesgrube. Direkt südlich, sowie im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Planungsgebiet an.
- 6.1.2.2 Im Einmündungsbereich in die Bundes-Straße B 309 sind die erforderlichen Sichtflächen der bestehenden Zufahrt im Norden als auch die der zukünftigen Zufahrt im Süden in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 6.1.2.3 Der Geltungsbereich überlagert den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum". Die vorliegende Planung setzt dessen Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben "Diskothek Hirsch" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte des bisher bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wieder Verbindlichkeit.
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 2365 (Teilfläche),

2367 (Teilfläche), 2369 (Teilfläche), 2502, 2503, 2503/2, 2504, 2505, 2506, 2507/1 (Teilfläche), 2516/1 (Teilfläche), 2520/2 (Teilfläche) und 2520/3 (Teilfläche).

## **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 grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Gebäude der Diskothek "Hirsch Inn" mit ihren Außenanlagen und Stellplätzen. Außerdem ist ein Teil des "Hansmarteweges" im Süden, des "Höhenweges" im Norden und der Bundes-Straße B 309 im Osten im Geltungsbereich enthalten. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topographie in der Umgebung des Planungsgebietes ist bewegt. Das Vorhaben selber befindet sich in einer kleineren Senke. Das Gelände steigt insbesondere nach Norden und Nordwesten hin an. Nach Norden sowie zur Bundes-Straße B 309 hin ist eine Böschung ausgebildet.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der bereits im Planungsgebiet angesiedelten Diskothek "Hirsch Inn", ihren Betrieb zu erweitern. Geplant ist zum einen die Errichtung einer Gaststätte mit Außenanlagen als Anbau im östlichen Anschluss an das bestehende Gebäude. Zur Erweiterung der bestehenden Verwaltungs- und Lagerflächen und der Einrichtung einer Wohnung bzw. der Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten für Künstler ist außerdem ein zweiter Anbau im Westen geplant. Um für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes bedarfsgerechte Rahmenbedingungen zu schaffen, nimmt die Gemeinde Pfronten die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

### **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 Technologie maßgeblich:

–A 1 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/ Struktur-  
karte Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.3 Die langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem eigenständigen Gewicht berücksichtigt werden. [...] Dabei soll vorrangig eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden. Auf eine flexible Angebotsstruktur soll hingewirkt werden. In den Tourismusgebieten [...] soll auf die Belange des

Tourismus bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen besonders Rücksicht genommen werden. Insbesondere bei der Entwicklung des produzierenden Gewerbes und beim Ausbau der Verkehrswege soll die Erhaltung der Attraktivität des Raumes für den Tourismus beachtet werden.

- B II 1.3.1/  
Karte "Tourismusgebiete"
- Im Tourismusgebiet 10 "Ostallgäu" soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden. [...]
- B II 2.1
- Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
- B II 4.1
- In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
- B VI 1.1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen 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.
- B VI 3
- Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, er-

neuert und weiter entwickelt 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 Bodensee-  
raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung  
und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
  - A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Unterzentrum  
A III 3
  - 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 wer-  
den.
  - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche  
Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
  - B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll lang-  
fristig gesichert und weiterentwickelt werden.
  - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland,  
Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für  
Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jah-  
reszeiten verstärkt ausgebaut 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  
zulässig.
  - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in  
besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrü-  
cken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.  
Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene  
Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtun-  
gen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der  
Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen 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 verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. In diesem sind die für die Bebauung vorgesehen Flächen als Grünfläche mit Sportplatznutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit mit seinen überwiegenden Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Soweit sich Änderungen in der Darstellung ergeben (Sonstiges Sondergebiet Diskothek) werden diese bei einer Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

6.2.3.5 Südlich des Planungsgebietes im Ortsteil Ried befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche "Sankt Nikolaus". Von Weißbach kommend eröffnet sich auf die Kirche eine kulturlandschaftlich hochwertige Blickbeziehung. Die bestehende Diskothek, insbesondere der Bereich der Stellflächen, hat bereits zu einer Veränderung dieses Teils der Landschaft geführt und sich auf die Blickbeziehung ausgewirkt. Um eine weitere Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zum Denkmal zu vermeiden, wird im Rahmen der Planung darauf geachtet, den Diskothekenbetrieb so weit wie möglich von der Bundes-Straße B309 abzurücken. Es wird eine Bauform gewählt, die für das Allgäu typisch ist. Die Höhenentwicklung des geplanten Anbaus wird so vorgesehen, dass die nördlich angrenzende Kuppe von Weißbach kommend weiter als solche sichtbar bleibt und nicht durch überstehende Dachflächen unterbrochen wird. Zudem wird durch die Ausbildung einer geeigneten Grünstruktur im Bereich der Stellflächen und nordwestlich des geplanten Anbaus der Allgäuer Landschaftscharakter mit seinen Feldgehölzen in das Erweiterungskonzept aufgenommen. Insgesamt können durch diese Maßnahmen Beeinträchtigungen des Denkmals minimiert werden.

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 es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und durch diesen am bestehenden Standort keine relevanten Konflikte mit den umliegenden Nutzungen verbunden sind, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert.

- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Erfordernis einer schonenden Einbindung des Erweiterungsgebäudes in die Landschaft hingewiesen, um Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kirche "Sankt Nikolaus" zu vermeiden. Außerdem wurden die Erschließungssituation und die Belange des Immissionsschutzes erörtert.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das geplante Vorhaben zur Erweiterung der Diskothek "Hirsch Inn" unter Beachtung der immissionsschutz-technischen, städtebaulichen und verkehrstechnischen Vorgaben umzusetzen.
- 6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht in dieser landschaftlich reizvollen Lage Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Dabei wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens genutzt. Um die Möglichkeit offen zu halten, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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:
- Da sich das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet und durch die Planung eine Nachverdichtung im Bestand erfolgt, handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - Die zulässige Grundfläche liegt bei 1.450 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen

nen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB, sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Diskothek/Gaststätte" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-11 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 6.2.5.2 Für die zu überplanenden Grundstücke ist als Art der baulichen Nutzung "Diskothek/Gaststätte" festgesetzt. Für diese zwei Nutzungsarten werden bewusst detaillierte Listen an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall werden diese Listen explizit an die für die Errichtung und den Betrieb einer Diskothek bzw. einer Gaststätte erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind für den Bereich der Diskothek z.B. ein Barbereich, Tanzebenen oder Räume zur Zubereitung kleiner Speisen. Für die Gaststätte sind z.B. ein Schank- und Speiseraum und eine Küche erforderlich. Darüber hinaus sind Verwaltungs- und Betriebsräume sowie Technik- und Lagerräume zulässig. Um z.B. für die Künstler, die in der Diskothek auftreten, eine Übernachtungsmöglichkeit zu schaffen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Apartments für einen ständig wechselnden Personenkreis zugelassen. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist außerdem eine Wohnung zulässig. Beide Wohnnutzungen müssen den für die Diskothek/die Gaststätte zulässigen Gebäuden und Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden.
- 6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das geplante Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die auf Grund des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Stellplätze sowie die Zufahrten nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. dazu führen, dass der gesamte Bereich des Grundstücks vollständig versiegelt werden würde. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungs-Möglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauN-VO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN sowie einer Höhe von Werbeanlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. In dem Bereich, in dem der Schutzstreifen der Allgäuer Überlandwerke die überbaubare Grundstücksfläche überlagert, ist grundsätzlich eine Bebauung möglich. Wegen des einzuhaltenen Sicherheitsabstandes kann es hier jedoch zu geringeren Bauhöhen kommen.
- Die Festsetzung der maximalen Höhe von Werbeanlagen erfolgt, um die Auswirkungen dieser Anlage auf das Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundes-Straße 309 in einem vertretbaren Rahmen zu halten.
- Die enge Festsetzung der Gebäudestellung durch die Orientierung der Haupt-Firstrichtung erfolgt, um die, für das Allgäuer Landschaftsbild typische einfache und klare Gebäudeform in diesem sensiblen landschaftlichen Umfeld sicherzustellen. Untergeordnete Anbauten können von dieser Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtungen aufweisen.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird außerdem der Abstand zur Bundes-Straße B 309 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale mit dem Straßenverkehr ausgeschlossen werden. Zudem soll das wertvolle Orts- und Landschaftsbild, vor allem auch die Blickbeziehung auf die Kirche "St. Nikolaus" erhalten werden. Daher stellt die festgesetzte überbaubare Grundstücksgrenze (Baugrenze) eine auch in Zukunft einzuhaltende Grenze der baulichen Entwicklung dar.

6.2.5.5 Um Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Eventuell einzuhaltende Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

6.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden da-

durch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **6.2.6 Infrastruktur**

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Direkt südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Wertstoffinsel. An diese anschließend befindet sich der gemeindliche Wertstoffhof.
- 6.2.6.3 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.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bundesstraße B 309 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Weißbach Hotel Post" in einer Entfernung von rund 500 m gegeben. Von dieser verkehren Busse der Linie Ortsbus Nord 712 in Richtung der nördlichen Ortsteile von Pfronten und dem Bahnhof Pfronten Ried. Über diesen ist der Anschluss an die Ortsbuslinie Süd 711, den regionalen Busverkehr (Linien 56 Nesselwang-Pfronten-Hopfen-Füssen; 71 Füssen-Weißensee-Pfronten-Nesselwang; 81 Füssen-Pfronten-Oberstdorf) und den Regionalverkehr der Deutschen Bahn AG gegeben.
- 6.2.7.3 Entlang der Bundes-Straße 309 führt ein Geh- und Radweg direkt am Plangebiet entlang. Über diesen sind die Ortsteile Weißbach und Berg direkt zu erreichen.
- 6.2.7.4 Im Einmündungsbereich in die Bundes-Straße 309 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Allerdings besteht lediglich an der südlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur. Dauerhaft soll nur noch diese Zufahrt in das Gebiet, in dem sich neben der Diskothek auch der gemeindliche Wertstoffhof und mehrere Sportflächen befinden, genutzt werden. Hierzu sind jedoch noch nicht alle förmli-

chen Voraussetzungen geschaffen. Dies berücksichtigend lässt die vorliegende Planung zwar die auch bisher schon genutzte und genehmigte Zufahrt im Norden zu, dies jedoch nur so lange, bis die Zufahrt in den Bereich der Diskothek auch von Süden möglich ist. Hierzu wurden Festsetzungen gemäß §9 Abs.2 BauGB mit befristeter bzw. bedingter Wirkung bezüglich eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt, der Sichtflächen an der nördlichen Zufahrt und einem südlichen Zufahrtsbereich getroffen. Diese stellen die zeitlich befristete Nutzung der nördlichen Zufahrt sicher.

- 6.2.7.5 Die innere Erschließung geht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor. Diese berücksichtigt sowohl die Zufahrt von Norden, als auch die dauerhaft angestrebte Zufahrt von Süden.
- 6.2.7.6 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Bundes-Straße B 309 von 20,00 m ist gewahrt. Nicht vollständig versiegelte Stellplätze, sowie eine Werbeanlage können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

## **6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz**

- 6.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 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.
- 6.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.9 Wasserwirtschaft**

- 6.2.9.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserleitungen abgeführt.
- 6.2.9.3 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.
- 6.2.9.4 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.

## **6.2.10 Geologie**

- 6.2.10.1 Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion und ist von spätglazialen Schotter geprägt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**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 Aufstellung 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).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund 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 somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Orts-Teilen Berg und Weißbach. Bei der Fläche handelt es sich um einen Teilbereich einer ehemaligen Kiesgrube. Im Osten wird das Planungsgebiet von der Bundes-Straße B 309 ("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.

7.2.1.2 Im westlichen Plangebiet befindet sich das bestehende Gebäude der "Diskothek Hirsch" mit umliegenden geschotterten Lagerflächen und einem provisorischen Anbau. Die östlich anschließenden Parkplatzflächen sind ebenfalls geschottert und werden durch Grünstreifen mit einzelnen Findlingen unterteilt. Richtung Norden und Westen wird das eingeebnete Gelände durch eine ansteigende Böschung zu den umliegenden Grünlandflächen hin abgegrenzt. An der nördlichen Böschung hat sich eine schütterere Ruderalvegetation ausgebildet. An der Zufahrt im Osten ist die Böschung mit einzelnen jungen Laubgehölzen (u.a. Hasel) bestockt. Die Böschung westlich des Gebäudes, auf der sich vorwiegend Brombeersträucher entwickelt haben, ist mit zwei Laubbäumen bestockt. Zudem wird Erdaushub in diesem Bereich gelagert. Nordöstlich an diese Böschung an-

grenzend bildet eine als Grünland genutzte Teilfläche den Abschluss des Plangebietes. Im Süden schließt das Gebiet mit einem Grünstreifen an die Erschließungsstraße an. Unmittelbar südlich und nördlich des Gebäudes stehen zudem einzelne standortfremde Koniferen. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Arten und Lebensräume von untergeordneter Bedeutung.

- 7.2.1.3 Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion und ist von spätglazialen Schotter geprägt. Die Flächen des Plangebietes sind großteils versiegelt (Gebäude) bzw. teilversiegelt (Lager- und Stellplatzflächen). Die Bodenfunktionen sind in diesem Bereich bereits weitestgehend verloren gegangen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Lager- und Stellplatzflächen weisen die Böden in diesem Bereich noch eine gewisse Versickerungsfähigkeit auf.
- 7.2.1.4 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. Von Weißbach kommend eröffnet sich von der B 309 und dem westlich verlaufenden Feldweg eine kulturlandschaftlich hochwertige Blickbeziehung auf die Kirche St. Nikolaus in der Ortschaft Berg. Die bestehende Diskothek hat bereits zu einer Veränderung des Landschaftsbildes geführt, ohne dabei jedoch das freie Sichtfeld auf die Kirche einzuschränken. Die nördlich des Gebäudes verlaufende 110-kV-Leitung stellt eine Vorbelastung des Landschaftsbildes in diesem Bereich dar. Von Norden von dem Feldweg kommend liegen die Stellplätze der Diskothek in der Blickachse auf die o.g. Kirche. Der Wiesenhügel nördlich des Plangebietes bedingt, dass das Gebäude der Diskothek von der B 309 kommend erst nahezu auf Höhe des Grundstückes von Westen in Erscheinung tritt. Dem Landschaftsbild kommt im Bereich des Plangebietes auf Grund der naturräumlichen und kulturhistorischen Potentiale eine hohe Bedeutung zu.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Durch die Erweiterung der Diskothek werden unter Umständen die zwei Laubbäume im Westen sowie die o.g. Koniferen gefällt. Größtenteils werden jedoch naturschutzfachlich unbedeutende Flächen (v.a. Schotterflächen) überbaut. Bedeutende Lebensräume gehen durch das Vorhaben nicht verloren. Durch die Umsetzung des Grünordnungskonzeptes werden neue Lebensräume geschaffen, die das Plangebiet insgesamt in seiner naturschutzfachlichen Bedeutung aufwerten.
- 7.2.2.2 Die mit der Erweiterung einhergehende Versiegelung kann als zu vernachlässigender Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser bewertet werden. Bei den meisten Erweiterungsflächen (Schotterflächen) sind die Bodenfunktionen bereits deutlich eingeschränkt. Die vollständige Versiegelung dieser Flächen führt dazu, dass die Versickerungsfähigkeit und die Wasserrückhaltefähigkeit der anstehenden Böden vollständig verloren gehen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser kann von den umliegenden Flächen weiterhin gewährleistet werden.

7.2.2.3 Durch das geplante Vorhaben wird das Gebäude der Diskothek Richtung Osten um etwa 12 m verlängert. Das Gebäude tritt von dem nördlichen Feldweg aus verstärkt in das Blickfeld auf die Kirche St. Nikolaus ein, ohne dabei jedoch die direkte Blickachse bzw. die Einsehbarkeit auf die Kirche zu beeinträchtigen. Von der B 309 von Weißbach kommend tritt das Gebäude durch die Erweiterung Richtung Osten lediglich wenige Meter früher in das Blickfeld, ohne dabei negative Auswirkungen auf die Blickbezüge in Richtung der o.g. Kirche zu haben. Um das Maß der Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die Richtung Osten geplante Erweiterung zu minimieren, wird der Gebäudekomplex in kulturlandschaftstypischer Bauweise gestaltet (lang gestreckter Baukörper, Aufnahme der Firstrichtung des Bestandsgebäudes, klare giebelseitige Fassadengestaltung). An der nördlichen und westlichen Fassade des Bestandsgebäudes ist ein weiterer Anbau geplant, der 19 m über das bestehende Gebäude Richtung Norden hinausragt. Zudem wird das bestehende Gebäude in schmälere Bauform um etwa 15 m Richtung Westen erweitert. Auf Grund der fehlenden Einsehbarkeit dieses Bereiches führt dies zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für eine landschaftstypische Einbindung der Diskothek und der Stellflächen in die freie Landschaft werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Strauchgruppen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern entwickelt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden zudem auf den privaten Grünflächen insgesamt sechs Solitäräume gepflanzt. Durch die genannten Maßnahmen können die Blickbeziehungen von Norden auf die o.g. Kirche erhalten werden. Die visuell wahrnehmbare Vorbelastung des Parkplatzes (vor allem durch glänzende Oberflächen von Fahrzeugen) kann durch die genannten Maßnahmen weitestgehend behoben werden. Durch die gepflanzten Bäume können die Wiesenhügel südlich des Sportvereinsgeländes akzentuiert werden. Um landschaftsfremde Einflüsse im Plangebiet zu minimieren, werden die Findlinge auf den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen entfernt. Zudem wird auf die Anlage linearer Baumreihen im Bereich der Stellflächen, wie es der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht, verzichtet. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden weitere Strauchgruppen gepflanzt, um die landschaftstypischen Strukturen in diesem Bereich nochmals aufzugreifen.

### 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 Auf den privaten Grünflächen sowie auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche der privaten Grünflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Dadurch wird einerseits die Eingrünung der Bebauung gewährleistet, andererseits werden Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen (v.a. Vögel, Insekten).

7.2.3.3 Durch die Anlage feldgehölzartiger Strukturen nördlich der Stellplatzflächen können die Blickbeziehungen auf die Kirche St. Nikolaus erhalten werden. Die Feldgehölze werden so gepflegt, dass die Blickbeziehung zur Pfarrkirche St. Nikolaus nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig kann die

von Norden visuell wahrnehmbare Vorbelastung des Parkplatzes (vor allem durch glänzende Oberflächen von Fahrzeugen) weitestgehend behoben werden.

- 7.2.3.4 Bei der Auswahl der Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.7 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.8 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 8.1 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf jene, die zur Erhaltung der besonderen landschaftlichen Situation und deren Erscheinungsbild erforderlich sind.

### 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Sie gibt dem Vorhaben ein äußeres Erscheinungsbild einer landwirtschaftlichen Hofstelle, wie sie in diesem Umfeld typisch ist. Die bestehenden Gebäude außerhalb des überplanten Bereiches weisen ebenfalls Satteldächer auf. Ergänzend erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.

8.1.2.2 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

8.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen und stellen eine geeignete Einbindung in die Siedlungsstruktur sicher. Sie führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Vorschriften berücksichtigen neben der Dacheindeckung auch die Nutzung erneuerbarer Energien. Wegen der Lage in der Sichtachse auf und von der Kirche St. Nikolaus werden diese jedoch in einer Weise eng gefasst, so dass die Dachflächen dem landschaftlichen Umfeld entsprechen wirken können.

8.1.2.4 Durch eine nähere Vorschrift zu Thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen wird gewährleistet, dass sich die Anlage in die Dachlandschaft in geeigneter, ruhiger Weise einfügt.

## 8.2 Sonstige Regelungen

### 8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt.

## 8.2.2 Werbeanlagen

- 8.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation und der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße B 309 entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe des geplanten Vorhabens sollte gewahrt bleiben.

## 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.

9.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

### 9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,24 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche "Diskothek Hirsch"	0,64	51,61 %
Private Grünfläche	0,06	4,84 %
Verkehrsfläche	0,40	32,26 %
Verkehrsfläche als Begleitfläche	0,14	11,29 %

## **9.2.2 Erschließung**

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/ Abwasserzweckverband Vils Reute
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Werk Reutte
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 9.2.2.7 Durch die zu erweiternde Nutzung "Diskothek Hirsch" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **9.3 Zusätzliche Informationen**

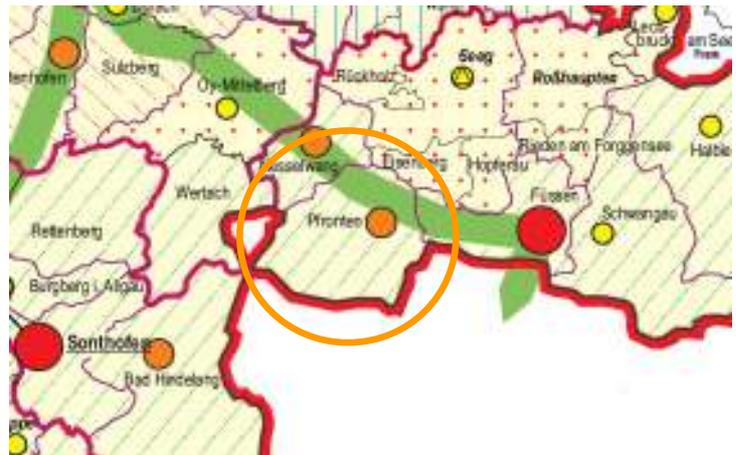
### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 17.09.2010 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 Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.09.2010 enthalten):
  - redaktionelle Änderung der Festsetzung zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen"
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche mit Sportplatznutzung



Blick von Norden aus  
Richtung Weißbach auf  
den Planungsbereich; im  
Hintergrund die Kirche  
St. Nikolaus



Blick von der Anhöhe,  
nördlich des bestehenden  
Diskothekengebäudes;  
unten die Diskothek, links  
daneben die Kirche  
St. Nikolaus



Blick von Norden entlang  
der Bundes-Straße 309;  
im Vordergrund die be-  
stehende Einfahrt zu der  
Diskothek, im Hinter-  
grund die Einfahrt mit  
Linksabbiegespur zum  
Wertstoffhof und den  
Sportflächen



Blick von Osten über die Bundes-Straße B 309 auf das Gelände der bestehenden Diskothek



Blick von Nordosten auf den Eingangsbereich der Diskothek



Blick von Nordwesten auf den Parkplatz der Diskothek



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2009. Der Beschluss wurde am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.07.2010 statt (gem. §3 Abs. 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 01.04.2010 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 18.03.2010).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.08.2010 bis 09.09.2010 (Billigungsbeschluss vom 29.07.2010; Entwurfsfassung vom 28.07.2010; Bekanntmachung am 02.08.2010) 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 im Rahmen eines Termines am 30.04.2010 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 04.08.2010 (Entwurfsfassung vom 28.07.2010; Billigungsbeschluss vom 29.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2010 über die Entwurfsfassung vom 17.09.2010.

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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nr.27/1 Diskothek Hirsch" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.07.2010  
Plan geändert am: 17.09.2010

Planer:

.....  
(i.A. Michael Griebe)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.