



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

6. ÄNDERUNG FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN IM BEREICH „RÖMERWEG“

GEMEINDE PFRONTEN



BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7866 25



Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Planungsrechtlicher Stand	3
3	Ziele der Raumordnung	3
4	Bestand	4
5	Planung	4
6	Grünordnung / Landschaftspflege	5
7	Flächenbilanz	5
8	Immissionsschutz	5
9	Erschließung	6
10	Altlasten / Sonstiges	6
11	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
12	Hochwasserschutz	6
13	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
14	Anlagen	8
15	Verfasser	8



1 **Veranlassung**

Die Fa. Deckel-Maho hat in den letzten 5 Jahren erhebliche betriebliche Erweiterungen vorgenommen, die die Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der 3. Änderung voll in Anspruch nehmen. Im Interesse einer vorausschauenden Planung sowie zur Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit der expandierenden Firma (derzeit ca. 1600 Mitarbeiter) sollen im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere mittel- und langfristigen Entwicklungsziele des Betriebes bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Die Firma ist nicht nur für die Gemeinde Pfronten sondern auch für die Gemeinden im Umland aufgrund ihres großen und qualifizierten Arbeitsplatzangebotes von größter Bedeutung.

2 **Planungsrechtlicher Stand**

Die Gemeinde Pfronten hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch die Ortsplanungsstelle für Schwaben und dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Donato Valentin, Wessling ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 04.11.1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, wobei die 1. Änderung den Kurbereich, die 2. Änderung das V-Markt Gelände, die 3. Änderung den Bereich der Fa. MAHO und am Schönblickweg/Füssener Straße und die 4. Änderung den Bereich Schloßanger Alp betraf. Die 5. Änderung sollte der Ausweisung von Sondergebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ in Pfronten-Dorf dienen, ist jedoch derzeit zurückgestellt, ebenso wie die Ausweisung einer Flutmulde für die Vils, die im Rahmen der 3. Änderung erfolgen sollte.

3 **Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben den globalen Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere jene Ziele zu verstehen, wie sie vom Regionalen Planungsverband der Region Allgäu (16) festgelegt sind.

Gemäß LEP und Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört die Gemeinde Pfronten zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen, ist als Unterzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Kempten – Füssen. Die Gemeinde gehört weiter zum Alpengebiet und zum Ausschlussgebiet zur Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht ausgewiesen obwohl ein durchaus intensiver Kiesabbau im Gemeindegebiet gegeben ist.

Die Stadt Füssen als Mittelzentrum deckt den weiteren gehobenen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab, soweit keine Bedarfsdeckung in Pfronten gegeben ist. Hinsichtlich des Bereiches Siedlung und Versorgung gehört das Gemeindegebiet zu den Zonen A, B und C der Ordnung über die Verkehrserschließung im Alpengebiet. Weiterhin ist ein Trenngrün der Besiedelung entlang der Vils und Faulen Ache gegeben.

Überwiegende Teile des Gemarkungsgebietes der Gemeinde sind im Südwesten als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ und im Nordosten



vom Gebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sowie von Landschaftsschutzgebieten bestimmt.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zum Hochwasserschutz Nr. H 40 „Faule Ach, Vils“ und zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist das Gemeindegebiet im Norden von dem Vorranggebiet WVR 72 „Rehbichl“ und dem Vorbehaltsgebiet WVB 92 „Faule Ache“ betroffen. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für das Gemeindegebiet nicht gegeben.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Trenngrün entlang der Vils, das Vorranggebiet H 40 zum Hochwasserschutz sowie die Zone B zur Ordnung der Verkehrserschließung aus den regionalplanerischen Darstellungen zu beachten. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

4 Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan mit der 3. Änderung weist den Bereich der 6. Änderung als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche mit einer Umgehungsstrasse aus. Der angrenzende westliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche, als Misch- und Wohngebietsbaufläche und mit teilweisen Ortsrandeingrünungen ausgewiesen. Am östlichen Geltungsbereichsrand ist die Bahnlinie Kempten – Reutte sowie weiter abgesetzt der Flusslauf der Vils mit nach Westen vorgelagerter Wohnbebauung „Am Tränkbach“ und nach Norden und Süden ist der ursprüngliche weitgehend unbebaute Talraum der „Vils“ gegeben. Im Planbereich bzw. angrenzend sind verschiedene Loipentrassen dargestellt. Weiterhin liegen östlich der Bahnlinie kartierte Biotope.

5 Planung

Die bestehende Bebauung der Fa. Deckel-Maho ist Bestand und durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Römerstraße“ und seiner 1.- 5. Änderung bauplanungsrechtlich gesichert. In Fortführung bzw. Fortsetzung der Bestandsflächen bzw. Bauungen sollen sich die geplanten Gewerbeflächen nach Osten und Norden erweitern. Zwischen der Bahnfläche und der gewerblichen Baufläche wird ein ca. 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, jedoch als Verkehrsfläche für unbefestigte Stellplatzflächen (Mitarbeiterstellplätze) ausgewiesen. Diese Freihaltezone dient als mögliche Flutmulde für die Vils bei einem größeren Hochwasser als HQ₁₀₀, als Trennfläche, als Trasse für die Umgehungsstraße sowie als Loipentrasse.

Die östlichen Flächen (in Richtung Bahn) entsprechen im Wesentlichen dem schon erreichten Bestand mit Bebauung, Parkplatz- und Verkehrsflächen. Die eigentlichen baulichen Erweiterungsflächen erstrecken sich nach Norden, nachdem eine weitere Ausdehnung bzw. Entwicklung in Richtung Osten zukünftig wegen der Gegebenheiten (Verkehrsfläche, Flutmulde, Bahnlinie) ausgeschlossen ist. Eine Entwicklung nach Süden ist wegen der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls nur begrenzt möglich. Einzig verbleibende Entwicklungsmöglichkeit besteht deshalb nach Norden. Hierbei muss allerdings die Badstraße zumindest in einem Teilbereich verlegt werden, um einen direkten Anschluss von Erweiterungsgebäuden an die Bestandsgebäude zu erhalten. Um einen landschaftlich störenden Damm der verlängerten Badstraße über die Bahnlinie zu vermeiden, soll die Bahnlinie höhengleich mit entsprechenden Sicherungseinrichtungen (Ampel, Halbschranken) gequert werden und der Anschluss mit der verlegten Badstraße und der Weiterführung in Form eines Kreisverkehrs erfolgen.



Aus der bisherigen Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan bestehen keine zu berücksichtigenden Vorgaben.

Alternativen zu der Flächendarstellung gibt es nicht, da der Betrieb (Firma Deckel-Maho) aufgrund seiner Lage, den bisherigen Investitionen, der wirtschaftlichen Expansionserfordernisse und seiner betrieblichen Ausrichtung absolut standortgebunden ist.

6 Grünordnung / Landschaftspflege

Die dargestellten Bauflächen liegen in keinen Schutzkategorien wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet. Die im Gemeindegebiet vorhandenen überregional bedeutsamen FFH- und SPA-Flächen sind durch diese Planungsmaßnahme nicht betroffen. Dies gilt in gleichem Maß für die kartierten Biotope, die alle östlich der Bahnlinie liegen und für das überplante Gebiet Vorbelastungen aus dem bestehenden Betrieb, der Bahnlinie und dem Verkehr gegeben sind.

Das Gebiet ist als landwirtschaftliche Außenbereichsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere aus dem Landschaftsplan begründete Darstellungen und Ziele sind nicht gegeben und zu beachten. Im Rahmen der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanungen ist der erforderliche Grünordnungsplan mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten wobei zur Einbindung der Gebäudehallen eine mehrreihige alleeartige Bepflanzung parallel zur Bahnlinie erfolgen sollte. Wegen der Flutmulde dürfen keine Busch- und Heckenbepflanzungen als Querriegel erfolgen, ebenso ist das Gefälle von Nord nach Süd zu erhalten. Die Loipen sollten in ihrer bisherigen Führung ohne größere Einschränkungen erhalten werden.

7 Flächenbilanz

Es werden folgende Bau- und Verkehrsflächen ausgewiesen:

Gewerbliche Baufläche	ca. 2,3 ha
Verkehrsflächen (Private Parkplatzflächen)	ca. 2,6 ha

8 Immissionsschutz

Die gewerblichen Bauflächen sind keinen über den zulässigen Werten liegenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Es sind lediglich geringe Verkehrslärm- bzw. Erschütterungsmissionen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten. Diese sind angesichts der gewerblichen Nutzung jedoch untergeordnet und ohne Belang.

Für die benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende schalltechnische Gutachten zum einen für den gesamten Betrieb, die möglichen Betriebserweiterungen und zum anderen für die Parkplatzflächen einschließlich dem entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr erforderlich. Die Verkehrslärsituation entlang der Badstraße ist dabei zu überprüfen, ebenso wie mögliche Auswirkungen auf die östlich der Bahn liegenden Wohnhäuser.

Weiter sind mögliche landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen im Sommer gegeben. Diese sind jedoch ortsüblich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.



9 Erschließung

Die geplanten gewerblichen Bauflächen sowie die Parkplatzflächen werden verkehrlich über die schon bestehende Badstraße angebunden und erschlossen. Die Straße wird jedoch verlegt werden müssen. Die bisher dargestellte Umgehungsstraße in Richtung Süden wird beibehalten. Über die weiteren bestehenden Ortsstraßen ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Über die Art und die Erforderlichkeit des dargestellten Knotenpunktes zwischen Badstraße und dem Bahnübergang wird in weitergehenden Planungen zu befinden sein. Vorsorglich wird auf die Problematik eines Rückstaus von Fahrzeugen bei Anlage eines Kreisverkehrs auf den Bahnübergang hingewiesen, was bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

Lösungsmöglichkeiten bezüglich des Verkehrsaufkommens in der Badstraße können erst im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens und unter Kenntnisnahme der genauen Belastungszahlen erfolgen. Des Weiteren wurden außerhalb des Bauleitplanverfahrens von Seiten der Firma verkehrsverbessernde Maßnahmen umgesetzt, sodass ein ansteigendes Verkehrsaufkommen durch die Gewerbegebietsausweisung minimiert wird. Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssituation besteht ggf. durch die Umsetzung der bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Umgehungsstraße, wobei hier die Erfahrungen aus dem neuen Autobahnanchluss an die A 7 abgewartet werden müssen.

Die weitere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom und Abwasser) ist durch die Bestandsbebauung sichergestellt bzw. privat zu erweitern.

10 Altlasten/Sonstiges

In dem Änderungsbereich sind keine Altlasten gegeben. Im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und seiner 3. Änderung hingewiesen.

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsgebietes und der geplanten Betriebsform ist kein Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) Ziffern 18.1 und 18.7 zum Umweltverträglichkeitsgesetz gegeben. Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich. Auf den gesondert beigehefteten Umweltbericht wird verwiesen.

12 Hochwasserschutz/Wasserrechtliche Belange

Der Ausbau der Vils als Hochwasserschutzmaßnahme ist geplant und wird in absehbarer Zeit durchgeführt. Nach erfolgtem Ausbau der Vils ist für das Plangebiet ein Hochwasserschutz bis zu einem HQ₁₀₀ gewährleistet. Obwohl der alternative Ausbau einer Flutmulde nicht mehr weiterverfolgt wird, soll für den Fall größerer Hochwasserereignisse der bisherige Flutmuldenverlauf erhalten bleiben. Dies ist in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung durch Erhalt des natürlichen Gefälles von Nord nach



Süd, Gestaltung der Parkplätze und Berücksichtigung bei Bepflanzungs- und Eingrünungsplanung zu berücksichtigen. So sind vor allem Hecken- und Buschpflanzungen als Querriegel zu vermeiden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat in einer Stellungnahme vom 15. Juli 2008 darauf hingewiesen, dass für den Ausbau der Parkplatzflächen verschiedene wasserwirtschaftliche Anforderungen zu beachten sind und neue Produktionshallen mit ihrer Bodenplatte in etwa auf das Niveau des Bahngleises anzuheben sind. Die geplante Trasse der Umgehungsstraße darf nicht über dem bestehenden Geländeniveau liegen. Die Maßnahmen sind im Weiteren mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

In nachfolgenden Bebauungsplänen soll, wenn möglich, das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden.

13 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Füssen
2.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Kaufbeuren
3.	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kaufbeuren
4.	Bund Naturschutz	Geschäftsstelle Kaufbeuren
5.	Deutscher Alpenverein	München
6.	DB-Services Immobilien	München
7.	Eisenbahn-Bundesamt	München
8.	Elektrizitätswerk Reutte	Füssen
9.	Industrie- und Handelskammer für	Augsburg und Schwaben
10.	Kreisheimatpfleger	Herr Rudolf Zwick
11.	Landesbund für Vogelschutz	Hilpoltstein
12.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Bauaufsichtsbehörde
13.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Immissionsschutzbehörde
14.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Naturschutzbehörde
15.	Landratsamt Ostallgäu	Abfall- und Baurecht
16.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Wasserrechtsbehörde
17.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde
18.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Kempten
19.	Vermessungsamt Marktoberdorf	Marktoberdorf
20.	Wasserwirtschaftsamt	Kempten



14 Anlagen

Umweltbericht vom 30.10.2008, Büro hofmann & dietz, Irsee

15 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 31. Juli 2008 (mit redaktionellen Änderungen vom 30. Oktober 2008)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Gemeinde Pfronten,

*.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Zeislmeier*