

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Feststellungsbeschluss 4 |
| 3 | Begründung – Städtebaulicher Teil 5 |
| 4 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 13 |
| 5 | Begründung – Sonstiges 28 |
| 6 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 30 |
| 7 | Begründung – Bilddokumentation 31 |
| 8 | Verfahrensvermerke 32 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

- 3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 3.2.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach der Gemeinde Pfronten südlich der "Badstraße". Westlich des Plangebietes liegen die Betriebsgebäude der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH", die überwiegend von Wohnbebauung umgeben sind. Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach". Die Bahnlinie trennt den zu überplanenden Bereich von der Siedlung "Am Tränkbach" sowie den Fließgewässern "Tränkbach" und "Vils".
- 3.2.1.2 Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden derzeit überwiegend zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" genutzt.
- 3.2.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wurde im Bereich der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" bereits zweimal geändert (3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbefläche Pfronten-Steinach, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Römerweg"). Während die 3. Änderung von der jetzigen Änderung nicht betroffen ist, wird ein Teilbereich der 6. Änderung durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes überlagert.

3.3 Erfordernis der Planung und Systematik der Planung

3.3.1 Erfordernis der Planung

- 3.3.1.1 Im Jahr 2008 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" festgestellt. Diese Änderung sollte einer vorausschauende Planung zur Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit der expandierenden Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" dienen und weitere mittel- und langfristige Entwicklungsziele des Betriebes bauplanungsrechtlich absichern. Im Rahmen der daraufhin erfolgten konkreten Planungen der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" wurde jedoch ersichtlich, dass die Entwicklungsmöglichkeit nicht ausreichend ist. Südöstlich der bestehenden Betriebsgebäude ist die Errichtung eines Technologiezentrums angedacht, welches über die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen hinausgeht. Die Errichtung des Technologiezentrums ist notwendig, um weiterhin am Standort Pfronten wettbewerbsfähig zu sein. Da die Gemeinde bemüht ist,

auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten, stellt die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen hierfür eine Voraussetzung dar.

Die Bundesstraße B 309 ist im Bereich Pfronten-Steinach stark befahren. Entlang der Bahnlinie ist seit langem die Trasse einer Entlastungsstraße bzw. Ortsumgehungsstraße vorgesehen. Durch die Ausdehnung des Betriebsgeländes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" in Richtung der Bahnlinie besteht die Gefahr, dass die Trasse überplant wird und somit eine Realisierung der Ortsumgehungsstraße unmöglich wird. Die Absicherung der Freihaltung der benötigten Trasse ist für die Gemeinde Pfronten von wesentlicher Bedeutung, um durch eine mögliche Verlagerung des Durchgangsverkehrs die Wohn- und Lebensqualität entlang der derzeitigen Bundesstraße B 309 langfristig verbessern zu können. Daher wurde im Rahmen der Planungen zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verlauf einer möglichen zukünftigen Ortsumgehungsstraße konkretisiert. Diese genauere Abgrenzung der Straße soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auch durch die konkretisierte Darstellung des Verlaufes einer Umgehungsstraße ist die Darstellung der Parkflächen innerhalb eines 50 m Streifens östlich der Bahnlinie im Flächennutzungsplan nicht mehr zwingend erforderlich. Die notwendigen Freihaltfunktionen dieser Flächen werden über weitere Darstellungen klargestellt und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt. Die Änderung dieser Darstellung ist daher sinnvoll, um eine einheitliche Darstellung des Betriebsgeländes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" zu schaffen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.3.2 Systematik der Planung

- 3.3.2.1 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der am 04.11.1997 vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid Nr. V-610-6/2. genehmigt und am 18.11.1997 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich siebenmal geändert, wobei die 3. und die 6. Änderung (3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbefläche Pfronten-Steinach, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Römerweg") bereits den Bereich der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" betraf.
- 3.3.2.2 Die 3. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in vom ursprünglichen Planwerk unabhängigen Planzeichnungen mit eigener Legende dargestellt. Zur übersichtlichen Darstellung wurden die 3. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in die ursprüngliche Planzeichnung eingearbeitet. Diese abgestimmte Planzeichnung dient bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage.
- 3.3.2.3 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbe-

sondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes. Die wichtigsten Änderungen bei den Darstellungen oder nachrichtlichen Übernahmen (z.B. Wasservorranggebiete etc.) wurden jedoch aufgenommen.

- 3.3.2.4 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.4 Übergeordnete Planungen, Verkehrsanbindung

3.4.1 Übergeordnete Planungen

- 3.4.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
- 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.
- 2.3.4 In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
 - 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 3.4.1.2 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 I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - 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 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B I 3.3.1 Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 40
 - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
 - B IV 1.3.4 Erhalt und Ausbau der Außerfernbahn
 - B V 1.6 Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten [. . .] als Trenngrün gesichert werden.
- 3.4.1.3 Nach dem Grundsatz des LEP 7.2.5 sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft

erhalten und verbessert sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Belange des Hochwasserschutzes finden im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" besondere Berücksichtigung.

- 3.4.1.4 Der Änderungsbereich berührt laut Regionalplan der Region Allgäu das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 (RP 16 B I 3.3.1 (Z)). In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt deshalb dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen Vorrang zu. Das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 ist in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Zwischen der Bahnlinie und der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 50 m breiter Streifen als Flutmulde dargestellt. Diese Freihaltezone dient als mögliche Flutmulde für die Vils bei einem größeren Hochwasser als HQ 100. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Sicherung der Flutmulde und Festsetzungen zum Schutz der geplanten Gebäude werden im Rahmen des parallel zu dieser Änderung aufgestellten Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) getroffen.
- 3.4.1.5 Der Erhaltung und dem Ausbau der Außerfernbahn kommt insbesondere im Hinblick auf den Tourismus besondere Bedeutung zu. Zur Steigerung der Attraktivität können die Erhöhung der Geschwindigkeit und der Abbau der noch zahlreich vorhandenen Bahnübergänge beitragen. Die Bahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach" verläuft außerhalb des Änderungsbereiches. Der Bahnübergang bei Kilometer 32,092 wird im Zuge der Umsetzung der Planungen entfallen. Eine Darstellung dieses Bahnüberganges auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt daher nicht mehr.
- 3.4.1.6 Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns (RP 16 B V 1.6 (Z)). Das Trenngrün wird im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" beachtet. Dieses Trenngrün hat die Funktion, dem Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen, hier des Ortsteils "Steinach" und der Siedlung "Am Tränkbach" und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umwelt hervorrufen können, entgegenzuwirken. Es darf durch Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Durch Straßen- und Wegeverbindungen wird es nicht in seiner Funktion gemindert. Das Trenngrün muss optisch wahrnehmbar sein. Das Trenngrün wurde bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen. Diese nachrichtliche Übernahme wird bei der vorliegenden Änderung beibehalten. Im Bereich des Trenngrüns werden gewerbliche Flächen dargestellt, so dass für diesen Bereich nach dem Entwicklungsgebot gewerblichen Nutzungen, etwa in Form von Stellplatzanlagen, im Bebauungsplan möglich sind. Ein Ausschluss von Bebauung innerhalb des Trenngrüns, mit Ausnahme eines in das Trenngrün ragenden Parkhauses, erfolgt durch die Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung).

- 3.4.1.7 Durch die Darstellung und die getroffenen Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes werden der möglichst weitgehende Erhalt des Trenngrüns und seine Funktionen abgesichert. Zusätzlich sind östlich der Bahnlinie im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf diesen Flächen wird das Ziel der Raumordnung auch ohne entsprechende Konkretisierung oder Kennzeichnung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes weiter.

Die verbleibende Wirkung des Trenngrüns nach Umsetzung der vorliegenden Planung soll aufrechterhalten werden. Gleichzeitig sollen nur jene Bereiche überplant werden, für die ein konkretes Planungserfordernis besteht. Für den Bereich östlich der Bahnlinie gilt weiterhin das Ziel der Raumordnung aus dem Regionalplan heraus. In diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde keine eigenen Planungen. Gleichzeitig sieht in diesem Bereich kaum Spielraum zur Umsetzung von zusätzlichen Gebäuden. Zum einen sind die Flächen östlich der Bahnlinie dauerhaft nur über landwirtschaftliche Bahnübergänge erreichbar, zum anderen bestehen mit der Bahnlinie, dem Tränkbach und der Vils zahlreiche Erschwernisse oder gar Belange, die eine Bebauung dauerhaft ausschließen. Der Gemeinderat sieht, dass die Funktionen des Ziels des Trenngrüns auch weiterhin in adäquater Weise im Freiraum östlich der Bahnlinie wahrgenommen werden können. Weiter sieht er, dass die Flächen östlich der Bahnlinie bereits ohne Darstellung im Flächennutzungsplan auf Dauer mit den Freihaltfunktionen gesichert werden können. Auf eine entsprechende Flächendarstellung als Trenngrün östlich der Bahnlinie wird daher verzichtet.

- 3.4.1.8 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.4.1.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.4.1.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.4.2 Verkehrsanbindung

- 3.4.2.1 Die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit sowohl über die Badstraße als auch über den Flurweg bzw. die DECKEL-MAHO-Straße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über beide Straßen besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 309. Dadurch sind weitere Anbindungen, u.a. an die Autobahnauffahrten zur A 7, gegeben.
- 3.4.2.2 Entlang der Bahnlinie ist seit langem die Trasse einer Entlastungsstraße bzw. Ortsumgehungsstraße vorgesehen. Die Absicherung der Freihaltung der benötigten Trasse ist für die Gemeinde Pfronten von wesentlicher Bedeutung, um durch eine mögliche Verlagerung des Durchgangsverkehrs die Wohn- und Lebensqualität entlang der derzeitigen Bundesstraße B 309 langfristig verbessern zu können. Die Trasse einer möglichen Umgehungsstraße für die Gemeinde Pfronten durchschneidet

den Änderungsbereich. Diese Trasse soll im Änderungsbereich gegenüber anderen Nutzungen grundsätzlich abgesichert werden. Daher wird die gesamte Fläche, die für eine zukünftige Umgehungsstraße benötigt wird, nunmehr als Straße dargestellt und im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

- 3.4.2.3 Darüber hinaus ermöglicht diese Ortsumgehungsstraße, für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" und seine geplanten Erweiterungen eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt zu schaffen. Eine vorläufige Planung der Trasse im Änderungsbereich wurde liegt der Gemeindeverwaltung bereits vor.

3.5 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.5.1 Stand vor der Änderung

- 3.5.1.1 Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Römerweg". Hierin wird der Änderungsbereich überwiegend als Verkehrsflächen/Parkflächen für unbefestigte Stellplatzflächen (Mitarbeiterstellplätze) dargestellt. Diese Darstellung als Verkehrsfläche/Parkfläche soll dokumentieren, dass dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden soll. Überlagert wird diese Darstellung der Verkehrsfläche/Parkfläche von der Umgehungsstraße mit Kreisverkehr sowie von Baumpflanzungen/Allee beidseitig der Umgehungsstraße. Des Weiteren sind gemäß dem Regionalplan das Trenngrün gemäß dem Regionalplan und das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 nachrichtlich übernommen. Die Flutmulde (Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) ist als ca. 50 m breiter Streifen entlang der Bahnlinie dargestellt. Zwischen Umgehungsstraße und Bahnlinie ist der Verlauf der Loipe dargestellt.

3.5.2 Inhalt der Änderung

- 3.5.2.1 Die Darstellung der groben Trasse der Umgehungsstraße mit Kreisverkehr wird innerhalb des Änderungsbereiches durch die Darstellung einer Straße ersetzt. Eine vorläufige Planung der Trasse im Änderungsbereich liegt vor, so dass die benötigten Flächen nun genauer abgegrenzt und konkreter dargestellt werden können.
- 3.5.2.2 Ein Bereich im Norden zwischen Umgehungsstraße und Bahnlinie wird als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, da hier nach Realisierung der Umgehungsstraße keine Verkehrsfläche/Parkfläche mehr sinnvoll errichtet werden können.
- 3.5.2.3 Die Darstellung der Verkehrsflächen/Parkflächen für unbefestigte Stellplatzflächen (Mitarbeiterstellplätze) wird weitgehend durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen ersetzt. Da im parallel aufgestellten Bebauungsplan nun festgesetzt werden kann, dass innerhalb dieser Flächen keine Bebauung (mit Ausnahme eines Parkhauses) zulässig ist, kann die Darstellung der Verkehrsflächen/Parkflächen ersetzt werden. Eine einheitliche Darstellung des Betriebsgeländes der Firma "DECKEL-MAHO Pfronten GmbH) wird damit ermöglicht. Für die gewerblichen Flächen sind nach

dem Entwicklungsgebot auch betriebsbezogene Stellplätze möglich. Im südlichen, außerhalb der Flutmulde liegenden Bereich, ist durch diese Änderung die Errichtung von Betriebsgebäuden möglich.

- 3.5.2.4 Die Darstellung der Baumpflanzungen/Allee beidseitig der Umgehungsstraße wird auf die westliche Straßenseite zurückgenommen. Damit wird dokumentiert, dass nahe der Bahnlinie keine Baumpflanzungen vorgesehen sind. Die Darstellung der Baumreihe westlich der Straße soll aufzeigen, dass eine Eingrünung des Betriebsgeländes notwendig ist.
- 3.5.2.5 Die nachrichtlichen Übernahmen des Trenngrüns und das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 gemäß dem Regionalplan werden beibehalten. Die Flutmulde ist weiterhin als ca. 50 m breiter Streifen entlang der Bahnlinie dargestellt. Zudem bleibt die Darstellung des Verlaufs der Loipe zwischen Umgehungsstraße und Bahnlinie auch zukünftig bestehen.

4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden anstelle von Verkehrsflächen/Parkflächen und der Umfahungstrasse mit Kreisverkehr (mit einer begleitenden, zu pflanzenden Baumallee) gewerbliche Bauflächen sowie eine Straße (mit einer begleitenden, zu pflanzenden Baumreihe) dargestellt. Im Nordosten wird eine kleine Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach. Westlich des Änderungsbereichs liegen die bestehenden Parkflächen und Betriebsgebäude der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH", welche wiederum überwiegend von Wohnbebauung umgeben sind. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Eisenbahnlinie "Kempten - Pfronten-Steinach", im Norden die "Badstraße". Im Süden befinden sich der Katzenbach sowie daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Änderungsbereich selbst befinden sich vorrangig die Stellplätze der Firma sowie landwirtschaftliche Grünlandflächen.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Erweiterung gewerblicher Bauflächen zur weiteren Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der "DECKEL MAHO Pfronten GmbH". Durch die im Westen dargestellt Straße soll die Errichtung einer zukünftig benötigte Ortsentlastungsstraße ermöglicht werden, um so durch die Verlagerung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs die Wohn- und Lebensqualität entlang der derzeitigen Bundesstraße B 309 langfristig verbessern zu können. Eine vorläufige Planung der Trasse im Änderungsbereich liegt vor, so dass die benötigten Flächen nun gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan genauer abgegrenzt und somit konkreter dargestellt werden können.

4.1.1.4 Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.1.1.6 Der Änderungsbereich beträgt insgesamt 2,96 ha, davon sind 1,94 ha gewerbliche Baufläche, 0,74 ha Straße und 0,28 ha Grünfläche ohne Zweckbestimmung.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich eines nach dem Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns. Dieses ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (vor und nach der Änderung). Es hat in diesem Bereich die Funktion, dem Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen und der Ausbildung geschlossener Siedlungsbänder entgegen zu wirken, da diese eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umwelt hervorrufen können. Um den Zielen des Trenngrüns bestmöglich gerecht zu werden, wird im östlichen Änderungsbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Errichtung von Hochbauten ausgeschlossen. Einzig das geplante Parkhaus ragt im südöstlichen Bereich verstärkt in die freie Landschaft hinein. Dieses dient jedoch zur Konzentration der notwendigen Stellplätze des Unternehmens "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" an einem Standort, damit – bei Erhöhung der Mitarbeiterzahl – eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen innerhalb dieses sensiblen Landschaftsraums vermieden werden kann. Um die optische Wahrnehmbarkeit des Trenngrüns zu erhalten, wird im Rahmen der Grünordnungsplanung eine lange Baumreihe mit großkronigen Bäumen 1. Wuchsklasse entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße festgesetzt. Des Weiteren wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan für das in das Trenngrün hineinragende Parkhausgebäude eine Begrünung der zur freien Landschaft hin ausgerichteten Fassaden sowie eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus dienen die Offenlandflächen östlich der Bahnlinie weiterhin der Funktion des Trenngrüns (siehe auch Kapitel 3.4.1 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Der überplante Bereich berührt außerdem laut Regionalplan das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 (RP 16 B I 3.3.1 (Z)). Auch dieses ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (vor und nach der Änderung). Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass dem Hochwasserschutz weiterhin Vorrang eingeräumt ist.

Die Themenkarte "Natur und Landschaft" trifft für diesen Bereich von Pfronten keine Aussagen.

4.1.2.2 Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und wird daher im Rahmen der vorliegenden Änderung mit berücksichtigt.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 450 m südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet "Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal" (Nr. 8430-303) an der Südseite des Falkensteins. Das FFH-Gebiet ist

in diesem Bereich etwa deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet "Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein" (Nr. 8330-471). Ein weiteres FFH-Gebiet beginnt gut 1000 m westlich im Bereich des Kienberges ("Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ach", Nr. 8429-303). Die drei Natura 2000-Gebiete sind auf Grund der Distanz und der Lage zum Änderungsbereich nicht von der Planung betroffen.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 280 m östlich, am östlichen Ufer der Vils beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01). Es ist von der Änderung nicht betroffen.
- Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich mehrere kartierte, teils gem. § 30 BNatschG geschützte Biotope: 60- 100 m östlich beginnt ein größerer Biotopkomplex um die Vils und ihre Zuflüsse (Nrn. 8429-0064, Teilflächen 010 und 011 nahe Änderungsbereich). Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe aus Bächen, Gewässerbegleitgehölzen, Gewässervegetation, Großseggenrieden, Nasswiesen, Hecken, Hochstaudenfluren und Röhrichten. Das Biotop erfährt auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich sowie der dazwischen liegenden Bahnlinie durch die Änderung keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht berührt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen, allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene, zumindest für den südlichen Bereich, noch nicht bekannt sind.

4.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Im Änderungsbereich befinden sich derzeit größtenteils Stellplätze für Fahrzeuge sowie Reste landwirtschaftlicher Flächen. Die verbliebenen Offenlandflächen zwischen Gewerbegebäuden, Stellplätzen und Bahnanlage werden als Grünland genutzt. Das Grünland ist größtenteils intensiv bewirtschaftet (4-malige Mahd im Jahr). In Bereichen mit natürlichen Geländesprüngen ("Ranken") zeigt die Grünlandvegetation jedoch Anzeichen von Aushagerung, so dass der naturschutzfachliche Wert in diesen Bereichen wenig höher ist. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter) ausgeführt. Die Stellplatzzufahrten sind asphaltiert. Zwischen den einzelnen Stellplätzen befindet sich stellenweise Verkehrsbegleitgrün. Die Flächen sind teilweise als Mulden mit Rigolen, die der Versickerung des Niederschlagswassers dienen, ausgeführt. Die Vegetation der Mulden wird rasenartig kurz gehalten und ist daher von geringer Bedeutung.
- Am südlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft der Katzenbach. Der Uferbereich des Gewässers ist naturfern gestaltet. Der Verlauf ist gerade, das Gewässerbett ist strukturarm und der Bach wird bis an den Rand als Grünland bewirtschaftet. Direkt am Bach befindet sich an den steilen Ufern auf Grund des Nährstoffeinflusses eine für Wiesengraben charakteristische nitrophile, grasreiche Hochstaudenflur. Der Bach verläuft innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes sowie anschließend auf Teilstücken verrohrt. Ihm kommt daher eine geringe Verbundfunktion zu.
- Der Änderungsbereich ist als Lebensraum durch mehrere Faktoren stark beeinträchtigt. Dies ist zum einen die starke Frequentierung durch den Verkehr im Bereich der Parkplätze. Des Weiteren besteht eine Vorbelastung durch die östlich verlaufende Bahnstrecke (Lärm, Erschütterung). Zudem kann von einer Beeinträchtigung durch die umliegenden Wohnnutzungen (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden) ausgegangen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzung, der Beeinträchtigungen sowie der fehlenden Strukturen, hat die Fläche trotz ihrer Lage in einer ehemaligen Grünverbindung eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.
- Auf Grund der starken anthropogenen Überprägung sowie der genannten Störungen kann der Änderungsbereich nur sehr wenigen, anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Die Artenvielfalt im Änderungsbereich ist daher insgesamt gering. Für naturschutzfachlich wertgebende Arten bzw. streng geschützte Arten bieten die Flächen ebenfalls keinen Raum. Auf Grund der Strukturarmut und den genannten Vorbelastungen ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering einzustufen.

4.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Pfrontener Tal formiert sich aus ausgedehnten Bachschuttkegeln, die nacheiszeitlich von Vils und Steinacher Achen aufgeschüttet wurden. Der zu ändernde Bereich befindet sich in einem Übergangsbereich des Schuttkegels der Steinacher Ach zu holozänen Auenablagerungen der Vils. Auf diesen Schuttformationen haben sich im Plangebiet kiesig-lehmige Talauenböden verschiedener Entwicklungsstufen gebildet.
- Laut den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 08.07.2008 bilden den geologischen Untergrund im Änderungsbereich kiesige Talfüllungen. Die Talfüllungen besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, in Teilbereichen auch stark schluffigem Kies. In den Kies können stellenweise geringmächtige schluffig-lehmige Lagen eingeschaltet sein. Die Lagerungsdichte wird als locker bis mitteldicht beschrieben. Stellenweise liegt über dem kiesigen Untergrund eine geringmächtige Schicht aus Verwitterungslehm. Der humose Oberbodenhorizont hat im Plangebiet eine Stärke von 20-30 cm.
- Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Das Gebiet zeichnet sich laut landwirtschaftlicher Standortkartierung durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein mäßig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Durch die bestehenden Zufahrten und Stellplätze sind die Böden bereits großteils versiegelt bzw. teilversiegelt (Schotter im Bereich der Stellplätze). Die Böden können daher ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr bzw. nur noch in sehr geringem Umfang erfüllen. Im Bereich der als Grünland genutzten Flächen bestehen die Bodenfunktionen jedoch noch.
- Es gibt keine Hinweise auf Altlasten. Laut den Baugrunduntersuchungen sind die Flächen für eine Bebauung geeignet. Es ist jedoch ein punktuelles Vorkommen lehmiger Deckschichten nicht auszuschließen, was die Ausführung der Baumaßnahmen in diesen Bereichen erschweren kann.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Im Süden des Änderungsbereichs verläuft der Katzenbach. Das Gewässer verläuft innerhalb des Betriebsgeländes der Firma DECKEL MAHO verrohrt. Der Bach mündet in den Tränkbach östlich

der Bahnlinie. Das Gewässer verläuft im und angrenzend an den Änderungsbereich stark begradigt. Das Ufer ist auf Grund der Grünlandbewirtschaftung bis an die Böschungsoberkante naturfern ausgebildet. Die Böschungen sind steil und ohne abwechslungsreiche Neigungen. Die Böschungsvegetation ist strukturarm. Der vom umgebenden intensiv genutzten Grünland ausgehende Nährstoffeinfluss beeinträchtigt das Gewässer ohne einen vorhandenen Randstreifen zusätzlich. Die Sohlenstruktur des Gewässers variiert kaum. Die Gewässerstruktur des Katzenbachs stellt sich im bzw. am Rande des Änderungsbereichs somit als naturfern dar.

- Laut den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 08.07.2008 steht das Grundwasser im Änderungsbereich in Tiefen zwischen 1,25 m und 2,50 m unter Geländeoberkante an. Der Grundwasserspiegel weist ein gleichmäßiges Gefälle von Norden nach Süden entsprechend der Fließrichtung des Grundwassers auf. Es ist davon auszugehen, dass bei Hochwasser die Grundwasserstände im Änderungsbereich noch höher sind (etwa 0,30 m). Die kiesigen Talfüllungen haben hohe Durchlässigkeiten für versickerndes Niederschlagswasser.

4.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des nach dem Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Vorranggebiets für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 40 (RP 16 B I 3.3.1 (Z)). Generell ist die Vils ein Fluss mit starkem Hochwasserabfluss während der Schneeschmelze im Frühjahr.
- Das bestehende Betriebsgelände der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen.
- Laut den durchgeführten Baugrunduntersuchungen haben die kiesigen Talfüllungen im Änderungsbereich hohe Durchlässigkeitswerte und sind daher für eine Versickerung sehr gut geeignet. Die derzeitige Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich erfolgt im Bereich der Stellplätze über Rasenmulden mit Rigolen. Bei Überlauf dient der Katzenbach als Vorfluter. Das auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone.

4.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich befindet sich im Talraum der Vils bzw. randlich der Steinacher Achen. Die Auen der Fließgewässer mit ihren Offenlandflächen dienen dem Luftaustausch im Talraum von Pfronten und somit der allgemeinen Durchlüftung der Siedlungsbereiche in Pfronten. Die zusammenhängenden Offenlandflächen westlich der Vils dienen dabei speziell dem Luftaustausch zwischen den Ortsteilen Steinach, Ösch und Heitlern sowie den Wohnhäusern am Tränkbach.
- Zwischen dem Änderungsbereich und der Wohnbebauung am Tränkbach handelt es sich um eine der Engstellen im Talraum für einen möglichen Luftaustausch. Dem Änderungsbereich kommt daher eine gewisse klimatische Bedeutung zu. Die verbliebenen offenen Grünlandflächen innerhalb des Änderungsbereichs dienen selbst geringfügig der lokalen Kaltluftproduktion. Die versiegelten Flächen führen zwar kleinklimatisch gesehen zu einer Wärmebegünstigung auf Grund der fehlenden Verdunstung in diesem Bereich, stellen jedoch lokalklimatisch gesehen kein Luftaustauschhindernis in Form eines Gebäudes dar.
- Die noch jungen Gehölze im Plangebiet dienen der Frischluftproduktion im Bereich, jedoch auf Grund des jungen Alters in sehr geringem Umfang. Die Luftqualität ist auf Grund des betriebsbedingten Verkehrsaufkommens temporär geringfügig mit Schadstoffen belastet.

4.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Änderungsbereich gehört naturräumlich gesehen zum Schwäbischen Alpenvorland, genauer zur Unterreinheit der Lech-Vorberge. Die Pfronten umgebenden Höhenzüge gehören zur Untereinheit der Allgäuer Kalkalpen. Die Landschaft im ebenen Tal der Vils ist von Grünlandwirtschaft sowie vom Ort Pfronten mit seinen Ortsteilen geprägt, welche größtenteils ländlichen Siedlungscharakter aufweisen. Die landschaftlichen Blickbezüge im Vilstal bzw. in Pfronten sind sehr stark durch die umliegenden Höhenzüge geprägt (Breitenberg im Süden, Kienberg im Westen und Weißenseeberg im Osten).
- Der zu ändernde Bereich selbst liegt am östlichen Ortsrand von Steinach, im Osten des bereits bestehenden, ausgedehnten Gewerbestandortes der Firma DECKEL MAHO. Der Osten von Steinach und das Vilstal sind in diesem Bereich von den hohen Gewerbehallen geprägt, welche bisher unzureichend in die Landschaft eingebunden sind. Der zu ändernde Bereich ist vom Süden und Norden des Vilstals, den umgebenden Wohnnutzungen in den Ortsteilen Ösch, Steinach und Heitlern sowie am Tränkbach gut einsehbar. Der Bereich ist außerdem von den umgebenden Höhenzügen aus gut zu sehen und auf Grund des Weiteren spornartigen Vordringens in das Vilstal als leicht exponiert einzustufen. Der Bereich selbst ist durch die bestehenden, zahlreichen Stellplätze bereits größtenteils gewerblich überprägt.

4.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Bereich wird derzeit als Parkplatz und teilweise landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen der Firma DECKEL-MAHO GmbH ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- In Pfronten und Umgebung befinden sich zahlreiche regionale und überregionale Wanderwegeverbindungen, welche den Ort mit dem umgebenden Bergen verbinden. Die Wegeverbindungen werden sowohl im Sommer als auch im Winter (Winterwanderungen, Loipen) stark genutzt, womit das Gebiet in und um Pfronten eine hohe Bedeutung für die Nah- und Fernerholung hat. Im Änderungsbereich verläuft die Loipe "Rund um Pfronten", welche entlang der Vils von Süd nach Nord durch das Tal verläuft. Die "Badstraße" im Norden ist als Rad- und Wanderweg" ausgewiesen. Ebenso quert ein von Süden kommender Wanderweg über Wiesen und Stellplatzflächen den Änderungsbereich.

4.2.1.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Im südlichen Änderungsbereich, zwischen den beiden bestehenden Stellplatzanlagen, befindet sich ein Bildstock. Baudenkmäler liegen nicht im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

4.2.1.10 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Der Bereich ist eben und wenig verschattet. Der Bau von Erdwärmesonden bedarf laut Energieatlas Bayern im Gebiet einer Überprüfung durch die entsprechende Fachbehörde. In Pfronten sind laut Energieatlas Bayern bereits 3 Erdwärmesonden installiert.

4.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die mit der zusätzlichen gewerblichen Bebauung und den Verkehrsflächen einhergehende Versiegelung geht das Grünland im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies betrifft jedoch auf Grund der vorhandenen Störungen nur eine sehr geringe Anzahl an siedlungstoleranten Arten. Auch der Biotopverbund erfährt trotz der Lage im Vilstal auf Grund der bereits bestehenden vorbelastenden Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Baumpflanzungen, Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze, Ausweisung eines Randstreifens am Katzenbach) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume somit als gering bewertet werden.

4.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bei Durchführung der Planung werden weitere Flächen im Änderungsbereich versiegelt. Somit kommt es zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In neu versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen als Standort für Kulturpflanzen sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf nicht mehr wahrnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Pkw-Stellplätzen; Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes gemäß der Merkblätter DWA-M 153 und A 138 im Rahmen der Entwässerungsplanung) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden.

4.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen auf Grund des verstärkten oberflächlichen Abflusses ab, da zusätzliche Flächen versiegelt werden. Da das Grundwasser unter Gelände hoch ansteht, besteht während der Bauarbeiten die Gefahr des Freilegens von Grundwasser und damit des Eintrags von Schadstoffen. Bei fachgerechter Ausführung der Bauarbeiten kann dies jedoch voraussichtlich vermieden werden.
- Der im Süden des Änderungsbereichs verlaufende Katzenbach bleibt bei Durchführung der Planung unverändert. Es kommt daher zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Pkw-Stellplätzen; Berücksichtigung der

Belange des Grundwasserschutzes gemäß der Merkblätter DWA-M 153 und A 138 im Rahmen der Entwässerungsplanung) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden.

4.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls über die Gemeinde sichergestellt.
- Auf Grund der hohen Durchlässigkeit eignet sich der Untergrund gut für eine örtliche Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers. Dazu wird festgesetzt das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung soll dabei laut Entwässerungskonzept im Bereich der Verkehrsflächen weitestgehend über die belebte Oberbodenzone über Mulden erfolgen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen im Untergrund versickert.
- Auf Grund der Bedeutung des Gebietes für den Hochwasserschutz wird durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwischen Bahnlinie und der überbaubaren Grundstücksfläche ein 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Eine Ausnahme stellt hierbei das geplante Parkhaus dar, das in einem Teilbereich in die Flutmulde hinein ragt. Aus diesem Grunde ist für den Bereich der Flutmulde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gebäude den Abfluss von Hochwasser nicht wesentlich behindern darf (z.B. durch eine aufgeständerte Bauweise). In Verbindung mit weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans zum Hochwasserschutz (u.a. Vermeidung von Geländeänderungen sowie von beeinträchtigend wirkenden Pflanzungen) ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

4.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die zusätzliche Bebauung wirkt sich auf das lokale Klima aus. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Bebauung (Hochbauten) in Richtung Osten zur bestehenden Wohnbebauung am Tränkbach hin reduzieren sich die Freiflächen für einen möglichen Kaltluftabfluss. Der Luftaustausch zwischen den Ortschaften wird somit zusätzlich eingeschränkt. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird zur Bahnlinie hin ein mind. 50 m breiter Streifen von Hochbauten freigehalten (Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung). Einzig im Bereich des geplanten Parkhauses erfolgt ein geringfügiges Eindringen in diesen Streifen, der durch eine aufgeständerte, offene Bauweise minimiert werden kann.
- Die Kaltluftentstehung im Bereich des Grünlandes im Änderungsbereich wird unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Frischluft produzierenden Gehölze werden bei Durchführung der Planung wahrscheinlich zu großen Teilen gerodet. Deren Funktion wird jedoch durch neu zu pflanzende Gehölze ersetzt.

- Durch die weiteren Gebäude und zusätzlichen Verkehrsflächen im Bereich der Gewerbegebiete kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den hinzukommenden Verkehr. Des Weiteren kann es durch die geplante Umgehungsstraße im Osten des Änderungsbereichs zu einer geringfügigen Zunahme von Luft-Schadstoffen durch den Verkehr kommen. Auf Grund der allgemein guten Luftqualität im ländlichen Raum von Pfronten ist dieser Eingriff jedoch als moderat zu bewerten.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das weitere Vordringen der Bebauung in das Vilstal erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Es kommt zu einem weiteren spornartigen Vordringen eines gewerblich geprägten Ortrandes in einen empfindlichen, ländlich geprägten Landschaftsraum. Die Zäsur zwischen der gewerblichen Bebauung und der weiter östlich gelegenen Wohnbebauung am Tränkbach wird durch die Ausweisung eines Bereiches ohne Hochbauten in Verbindung mit den in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Minimierungsmaßnahmen bestmöglich aufrechterhalten.
- Die neue Bebauung führt zu einem Verlust bestehender Ein- und Durchgrünungsstrukturen im Bereich der Stellplätze. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Eingrünung der Gebäude im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Da die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen lediglich den äußeren Rahmen für die Einbindung des Vorhabens im überplanten Bereich darstellen, wird empfohlen, bei Einreichung eines konkreten Bauantrages einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild konkretisiert.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild ist trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Grund der weiteren Bebauung eines landschaftlich sensiblen Bereiches als hoch zu bewerten.

4.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die geplante 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sind Geräuscheinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

- Durch die Planung wird der rechtliche Rahmen für den zukünftigen Bau der Umgehungsstraße in Pfronten in diesem Bereich geschaffen. Von der Straße können jedoch in Zukunft Lärm-Emissionen ausgehen. Diese können Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen haben. Die Grundlage für die Berechnung der Lärm-Immissionen stellt in diesem Fall die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) dar. Die detaillierte Untersuchung der Auswirkungen der Straße hat im späteren Genehmigungsverfahren zur Straße zu erfolgen. Insgesamt soll die Umgehungsstraße jedoch zu einer Lärm-Entlastung für die örtliche Bevölkerung führen.
- Die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandorte verloren. Dafür wird durch die Änderung die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden können. Durch die hinzukommende Bebauung wird die Naherholungsqualität des Vilstals der Anwohner umgebender Wohnnutzungen weiter eingeschränkt (Unterbrechung von Blickbezügen, Lärm). Auch die Fernerholung auf den zahlreichen Wanderwegen kann durch die Blickbeziehungen zu weiteren Gewerbestandorten im Pfrontener Talraum leicht beeinträchtigt sein. Die bestehende Loipe bleibt bei Durchführung der Änderung weiterhin erhalten, führt jedoch auf einer Strecke von etwa 500 m entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße, wodurch die Erlebbarkeit der Landschaft auf diesem Streckenabschnitt beeinträchtigt wird.
- Zusammenfassend ist der Eingriff in das Schutzgut als moderat zu bewerten.

4.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Für den Bildstock wird ein neuer geeigneter Standort geprüft. Da im überplanten Bereich darüber hinaus nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Die Beeinträchtigungen auf Grund von Wechselwirkungen (Klima, Luft, Landschaftsbild, Erholung) wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Stellplatzflächen bleiben ebenfalls bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut von hohen Gebäuden. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich auch keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete und Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandumbruch), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach) durchgeführt.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Da die Zielsetzung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere die weitere Entwicklung des gewachsenen Standortes der Firma "DECKEL MAHO Pfronten GmbH" ist, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

4.3.1.2 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.02.2013 im Landratsamt Marktoberdorf (ergänzter Vermerk vom 06.03.2013) mit Stellungnahmen zu den Themenfeldern Wasserwirtschaft, Naturschutz, Landschaftsbild und Immissionsschutz.
- Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Römerweg" des Büros Sieber in der Fassung vom 24.04.2014
- Baugrunduntersuchung zum Neubau des Parkplatzes der ICP Ingenieurgesellschaft vom 08.07.2008

4.3.1.3 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

4.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.4.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden anstelle von Verkehrsflächen/Parkflächen und der Umfahringstrasse mit Kreisverkehr (mit einer begleitenden, zu pflanzenden Baumallee) gewerbliche Bauflächen sowie eine Straße (mit einer begleitenden, zu pflanzenden Baumreihe) dargestellt. Im Nordosten wird eine kleine Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.
- 4.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,96 ha.
- 4.3.4.3 Etwa 450 m südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet "Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal" (Nr. 8430-303) Das FFH-Gebiet ist im Bereich des Falkensteins in etwa deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet "Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein" (Nr. 8330-471). Ein weiteres FFH-Gebiet beginnt gut 1000 m westlich im Bereich des Kienberges ("Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ach", Nr. 8429-303). Am östlichen Ufer der Vils beginnt das Landschaftsschutzgebiet " Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" (Nr. 00115.01). Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich mehrere kartierte, teils gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop: 60- 100 m östlich des Plangebiets beginnt ein größerer Biotopkomplex um die Vils und ihre Zuflüsse (Nrn. 8429-0064, Teilflächen 010 und 011 nahe Änderungsbereich). Die genannten Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung ebenfalls nicht berührt.

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,96 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

| Darstellung vor der Änderung | Darstellung nach der Änderung | Fläche in ha |
|------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Verkehrsflächen/Parkflächen | Gewerbliche Bauflächen | 1,94 ha |
| Verkehrsflächen/Parkflächen | Straße | 0,74 ha |
| Verkehrsflächen/Parkflächen | Grünfläche ohne Zweckbestimmung | 0,28 ha |

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband Vils Reutte

5.1.2.2 Wasserversorgung: Gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung: Elektrizitätswerke Reutte

5.1.2.4 Müllentsorgung: Landkreis Ostallgäu

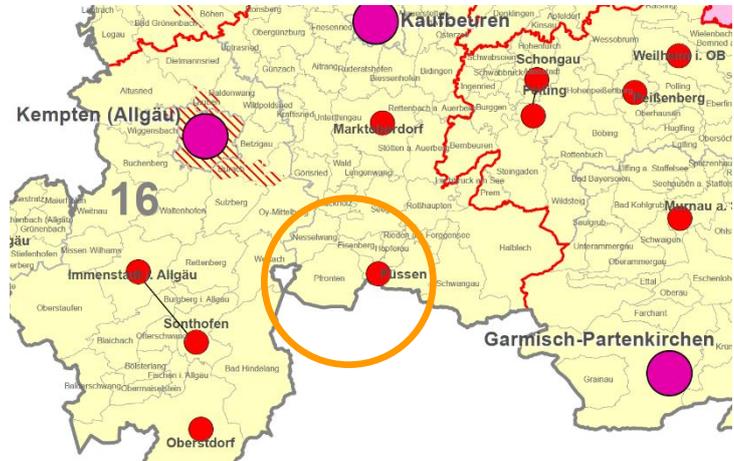
5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

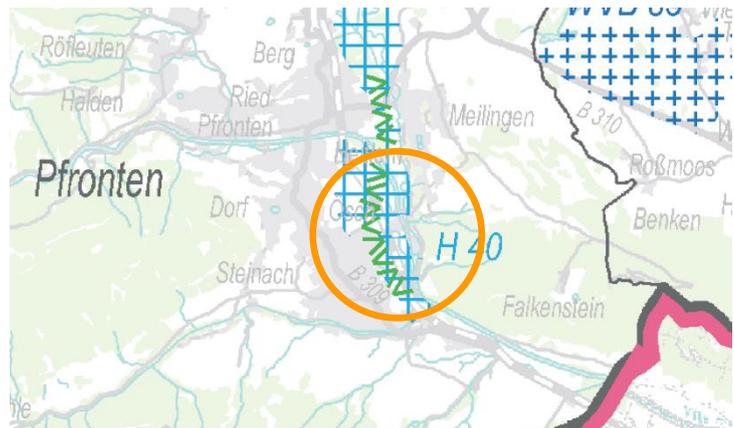
5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pfronten am 30.04.2014 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.04.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2014 enthalten):

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

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Trenngrün (VAV), Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt H 40 (Vorranggebiet Hochwasser) (+)



Blick von Südwesten auf den südöstlichen Parkplatz in Richtung Tränkbachsiedlung



Blick von Westen über den südöstlichen Parkplatz zur Bahnlinie



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

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

Pfronten, den

.....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Pfronten, den

.....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den

.....
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Das Landratsamt Ostallgäu hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" mit Bescheid vom, Aktenzeichen, gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, den
(Fr. Hummel, Regierungsdirektorin)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 22.01.2014

Plan geändert am: 28.04.2014

Planer:

.....

(i.A. M. 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.