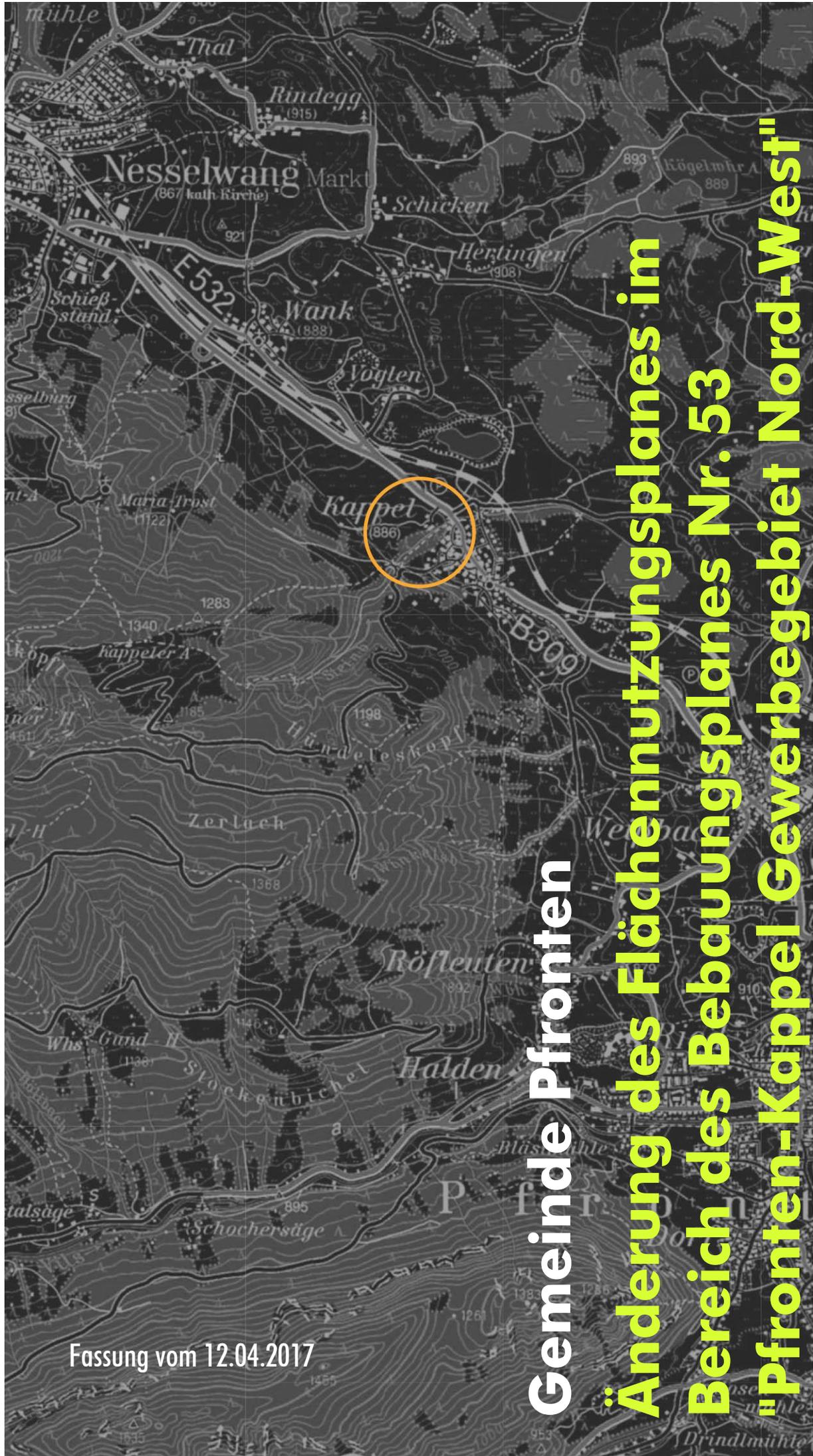


Fassung vom 12.04.2017

Gemeinde Pfronten

**Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53
"Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West"**



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 9
5	Begründung – Sonstiges 22
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 24
7	Begründung – Bilddokumentation 25
8	Verfahrensvermerke 26

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 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".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Pfrontener Ortsteiles "Kappel" im Gewerbegebiet Nord-West. Dieser schließt westlich an die bereits bestehende Bebauung an.

3.1.2.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 496, 497, 498, 499, 500, 503/1 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.3 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung

3.1.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung eines im Ortsteil "Kappel" ansässigen Betriebes. Aufgrund der potentiellen Flächen, die direkt an den bestehenden Betrieb angrenzen, erscheint eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" ist es der Gemeinde Pfronten nicht möglich, dieser konkreten Nachfrage nach Erweiterung gerecht zu werden. Die Gemeinde Pfronten ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde Pfronten erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.1.4 Systematik der Planung

3.1.4.1 Diese Änderung wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

3.1.4.2 Bei der Änderung wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. 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.

3.1.5 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

3.1.5.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 2.3.1.2 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 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.

3.1.5.2 Zu Ziel 3.1.2 Der Bebauungsplan knüpft direkt südlich an geplante und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellte Gewerbeflächen an und verlängert die bereits bestehende Bebauung nach Norden hin.

3.1.5.3 Zu Ziel 3.2 Aufgrund der Notwendigkeit, einem bereits bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren und aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen, kann auf Potenziale der innenentwicklung nicht zurückgegriffen werden.

3.1.5.4 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 III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
- B I 2.1 landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg"
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

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

- 3.1.5.5 Zu Ziel B I 2.1 Der aus der Änderung des Flächennutzungsplans entwickelte Bebauungsplan grenzt an das Vorbehaltsgebiet Nr.17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg" an.
- 3.1.5.6 Zu Ziel B II 1.2 Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes werden die Arbeitsplätze am Standort zukünftig gesichert und der Betrieb in seiner Entwicklung gestärkt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft hierfür die Grundlage.
- 3.1.5.7 Zu Ziel B V 1.3 Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen schließt nördlich an bereits bestehende Bebauung an und knüpfen an an die nördlich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen. Aufgrund der Erweiterung des Betriebes an diesem Standort ist auf andere gewerbliche Bauflächen nicht rückgreifbar.
- 3.1.5.8 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.
- 3.1.5.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 3.1.5.10 Da es sich um Erweiterungsflächen eines ansässigen Betriebes handelt und die Flächen im Flächennutzungsplan bereits teilweise als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sind, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Pfronten geprüft.

- 3.1.6 Verkehrsanbindung**
- 3.1.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Kappeler Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber sind weitere Anbindungen möglich.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Die überplanten Flächen werden derzeit als überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und geringfügig als Ortsrandeingrünung sowie Wald dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Fortführend erfolgt die Darstellung als gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)) mit Ortsrandeingrünung. Diese Änderung wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" wird nordwestlich von Pfronten eine Gewerbe- und Industrieflächen anstelle von Grünland und Waldflächen dargestellt. Die Eingrünung von Bauflächen, welche ausschließlich im östlichen Bereich dargestellt ist, wird nach der Änderung entlang des gesamten Änderungsbereiches sein.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" befindet sich angrenzend sowie auf der bereits von Bebauung bestandenen Fläche des Bauunternehmens "Heer GmbH". Im Osten grenzt die "Kappeler Straße" an das Gebiet an. Ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg befindet sich im Norden des Bereiches und soll für die Erschließung entwickelt werden. Eine Weide mit einzelnen Gehölzen befindet sich westlich zum Änderungsbereich angrenzend. Ein Gewässerbegleitsaum befindet sich südlich zum Bereich angrenzend. Das Gebiet steigt von Osten nach Norden hin um etwa 10 m an. In dem zu überplanenden Bereich befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Heinz Heer GmbH, die u.a. im Bereich Straßen- und Tiefbau und Baustoffrecycling tätig ist. Die Firma plant, ein bisher an einem anderen Betriebsstandort angesiedelte Bauschuttaufbereitungsanlage und eine Wertstoffhalle an den Standort in "Pfronten-Kappel" zu verlagern. Ein Wanderparkplatz, welcher derzeit von der Gemeinde gepachtet wird, soll zudem in das Betriebsgelände einbezogen werden.

4.1.1.3 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich "Pfronten- Kappel Gewerbegebiet Nord-West" 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. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf den südlichen Bereich des kartierten Biotopes über das Plangebiet hinaus.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 4.1.5 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

4.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 18.11.1997):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten ist im Flächennutzungsplan, welcher hier zu ändern gilt integriert.

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Auch im weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete oder Teile davon.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

– Südlich des geplanten Änderungsbereiches liegt direkt angrenzend das kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168). In geringerem Umfang liegt eine weitere Teilfläche dieses Biotopes etwa 100 m nördlich zum Änderungsbereich. Ein "Extensiv genutztes Grünland Hangfuß südlich Kappel" (Nr. A8329-0010-0005) liegt 310 m südlich. Etwa 60 m westlich und 130 m nordwestlich liegen "Weiden" welche ebenfalls Biotopschutz aufweisen (Nr. A8329-0015). "Bachsystem bei Kappel (Langbachtels-Bach, Hündelbach, Steinbach)" (Nr. A8329-0012) liegt etwa 90 m südwestlich zum Plangebiet entfernt. "Streu- und Naßwiesen bei Wank" (Nr. 8329-0160-008) liegen etwa 370 m nördlich des Plangebietes. 340 m östlich zum Bereich liegt das Biotop "unverbautes Fließgewässer 2%, Magerrasen bodensauer 2%, Ranken, Altgras 1%" (Nr. 8329-0172).

– Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

– Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

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)**

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 die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine 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 noch nicht bekannt sind.

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 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.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich zum einen um eine Weidefläche, zum anderen um eine bereits von Bebauung bestehende Fläche sowie einem Wanderparkplatz. Im Süden grenzt ein Gewässerbegleitgehölz an. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Weiter westlich befinden sich ebenfalls Weideflächen, welche eine mittlere bis hohe Artenvielfalt aufweisen und teilweise kleine Bäume und Sträucher. Im Norden besteht ein landwirtschaftlicher Feldweg, welcher das angrenzende Intensivgrünland vom Änderungsbereich trennt. Die "Kappeler Straße" verläuft östlich des Bereiches.
- Im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen besteht eine höhere Artenvielfalt. Auf dem Betriebsgelände ist auf Grund der vorhandenen Versiegelungen und der betrieblichen Nutzung von einer sehr geringen Artenvielfalt auszugehen. Die im Westen des Betriebsgeländes gelegene Steinwand stellt ein besonderes Habitat dar.
- Die beiden innerhalb des westlichen Änderungsbereiches vorkommenden Lebensraumtypen (Weide und Hecke) werden aktuell durch die Nutzung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes beeinträchtigt (insbesondere durch den Motorenlärm des betrieblichen Kfz-Verkehrs). Insgesamt besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet.

- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der bestehenden Eingrünung mittels der Hecke zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen genauer zum Vilser Gebirge. Im Gebiet stehen Mergel- und Kalkstein, abschnittsweise Sandstein an. Daraus haben sich voraussichtlich Braunerden entwickelt, die hauptsächlich aus den Bodenarten sandige Lehme und Lehme bestehen. Es handelt sich um teilweise bereits versiegelte sowie offene Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Weideflächen).
- Der Großteil der Fläche wird bereits als Lager-, Park-, und Arbeitsflächen genutzt und ist somit in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, treten nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung.
- Im Änderungsbereich kommt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit vor und ist daher ein durchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein mittleres Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine mäßige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Das Filter- und Puffervermögen kann ebenfalls als recht mäßig beschrieben werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Der Bereich ist aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (§ 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.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Abwasserentsorgung/ Abwasser-Zweckverband Vils Reute zugeführt.
- Auf Grund des Hanges im westlichen Teil des Bereiches kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 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.

- Die Weidefläche im Westen des Bereiches fördert die Entstehung von Kaltluft. Gehölze, welcher der Ortsrandeingrünung dienen gelten als Frischluftproduzenten. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund der Bestandsbebauung nur relativ schwach ausbilden.
- Durch die überwiegende bestehende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.5 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 den Bereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Bereiches werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Änderungsbereich ist Teil des Schwäbischen Alpenvorland, genauer zur Einheit 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 Orts-Teilen geprägt, welche größtenteils ländlichen Siedlungscharakter aufweisen. Die landschaftlichen Blickbeziehungen im Vilstal bzw. in Pfronten sind sehr stark durch die umliegenden Höhenzüge geprägt.
- Der Bereich selbst liegt im Orts-Teil Kappel, welcher nördlich der Gemeinde Pfronten liegt. Im Norden ist die Blickbeziehung auf den Bereich von der Straße aus gut gegeben. Die "Kappeler Straße", welche eine Verbindungsstraße der Gemeinde Nesselwangen in den Orts-Teil Kappel

darstellt ermöglicht die Einsicht auf den Änderungsbereich. Die Berge im Westen begrenzen den Bereich von dieser Seite aus. Das kartierte Biotop im Süden stellt einen Sichtschutz zum Änderungsbereich dar. Es kommt somit zu keiner Einsicht auf das Gebiet. Von Richtung Osten grenzt die Gehölzstruktur den Bereich ein. Der bereits bestehende Betrieb wird durch die gute Eingrünung kaum wahrgenommen. Eine Einbindung in die Umgebung besteht. Der Bereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 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 Änderungsbereich wird teilweise landwirtschaftlich und im Bereich der Bestandsbebauung gewerblich genutzt. Der Bereich ist wichtig für die Naherholung, es befindet sich ein Wanderweg im Norden des Änderungsbereiches und ein Wanderparkplatz im Osten. Von dort aus gibt es Wege auf die umliegenden Berge und zum Waldseilgarten.
- Das bereits bestehende Gewerbegebiet ist von wirtschaftlicher Bedeutung und insofern wichtig für das Schutzgut Mensch (Arbeitsstätte, Einkommensquelle).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu

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

- Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Westen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

4.2.1.9 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):

- Der Lebensraum der im Bereich der Weideflächen sowie der Hecke vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der Bebauungserweiterung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch das Mehraufkommen des geplanten Gewerbe- und Industrielärms gestört werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Änderungsbereiches zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Ihre Verwendung dient der Verbesserung des Lebensraum-Angebotes vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut wird auf Grund der voraussichtlichen Reduzierung der Gehölze sowie Bebauung der Weidefläche als mittel eingestuft.

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

- Die landwirtschaftlichen Weideflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es voraussichtlich zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die voraussichtlich entstehenden Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung, welche zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zu empfehlen um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

- Die geplante Gewerbeerweiterung hat im Änderungsbereich eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da neue Flächen versiegelt werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollen ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das auf den Straßenflächen sowie im Gebiet anfallende Niederschlagswasser, soll direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Durch die zusätzliche Bebauung wird sich die anfallende Abwassermenge erhöhen. Die Entsorgung soll wie bei der Bestandsbebauung über die gemeindliche Kläranlage Pfronten entsorgt werden.
- Die Bedeutung für das Schutzgut ist als mittel einzustufen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der bisher bestehenden Bebauung und der geringen entfallenden Weideflächen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Betriebs- und Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Die Hecke im Gebiet, welche als Frischluftproduzent gilt, wird voraussichtlich entfallen. Neue Gehölze werden voraussichtlich nur in einem geringen Umfang hinzukommen. Es besteht somit eine Reduzierung der Frischluftproduktion im Gebiet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Ortsrandeingrünung in Richtung Norden stark reduziert wird. Die Blickbeziehung auf den Bereich ist somit von der Kappeler Straße aus möglich. Die Flächen im Westen, welche als Weideflächen das Landschaftsbild vor den dazu angrenzenden Bergen prägen, entfallen ebenso.
- Im Nordwesten soll eine Grünfläche und Pflanzung als Eingrünung des Industriegebietes gelten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch diese Pflanzung reduziert werden. Eine weitere Pflanzung soll die zwei Gebietstypen voneinander trennen und ermöglicht einen natürlicheren Gefälleunterschied, welcher im Bereich herrscht.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollen Hecken aus Nadelgehölzen aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen (Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes) ausgeschlossen werden. Festgesetzte Pflanzlisten mit heimischen Arten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
- Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sowie der Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Ortsrandeingrünung kann der Eingriff in das Schutzgut als moderat beurteilt werden.

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Weideflächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit wird eingeschränkt. Dafür wird durch die Änderung die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der bestehende Feldweg welcher als Fuß- und Wanderweg sowie von der Landwirtschaft genutzt wird, entfällt durch die Änderung. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungsfunktion wird geschwächt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Da im Änderungsbereich 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, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.2.8 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. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

4.2.2.9 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 Wechselwirkung zwischen Biotope und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die Kalt- und Fischluftproduzenten durch die Planung entfallen.
- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes eine größere Fläche einnimmt und eine industriell genutzte Fläche hinzukommt. Die Beeinträchtigung des Menschen durch Lärm- und Staubimmissionen erhöht sich.
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Industrieflächen- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen. Der veränderte Boden- und Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Änderungsbereich vorkommenden Pflanzen.

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 die Weide als landwirtschaftlicher Standort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das westliche Gebiet des Änderungsbereiches wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Fisch- und Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, 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. Intensivierung der Weidefläche), 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 nach dem Bewertungsmodell des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden für einen Bebauungsplan empfohlen: Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken; Verwendung von heimischen Gehölzen; Verwendung von Leuchttypen mit geringem

Anteil an blauem und ultraviolettem Licht; Verwendung von versickerungsfähigen Belägen; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Pufferzone zum Gewässer; versickerungsfähige Bodenbeläge; lockere Bebauung und Höhenfestsetzungen; Ortsrandeingrünung und Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

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

4.2.5.1 Für den Änderungsbereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

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 29.01.2016 im Landratsamt Ostallgäu (ergänzter Vermerk vom 01.03.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, dem regionalen Planungsverband Allgäu, des Landratsamtes Ostallgäu mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst, dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, des Landesamtes für Denkmalpflege und dem Abwasserverband Vils-Reutte und Umgebung Pfronten.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" des Büros Sieber in der Fassung vom 12.04.2017 (zu den Emissionen durch Werksverkehr, Abkippvorgänge und Mobiler Brecher sowie Schallimmissionen).

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

4.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds 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 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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

4.3.4.1 Es handelt sich um die Änderung des Flächennutzungsplanes in Flächen eines Gewerbegebietes (GE) und Industriegebietes (GI) am nördlichen Ortsrand von Kappel, einem Teil-Ort von Pfronten. Der Änderungsbereich umfasst 2,5 ha.

4.3.4.2 Der Änderungsbereich wird im Osten durch die "Kappeler Straße" begrenzt. Im Süden befindet sich der "Steinebach" mit seinen Gehölzstrukturen. Nördlich und Westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Bereiches handelt es sich überwiegend um eine Bestandsbebauung. Weideflächen befinden sich im westlichen Teil des Änderungsbereiches. Ein Feldweg besteht im Norden des Gebietes. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Weideflächen sowie bereits betrieblich genutzte, teilversiegelte Flächen, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

4.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Änderungsbereiches. Südlich angrenzend liegt das kartierte Biotop "Grauerlenaufforstung und Gewässerbegleitender Gehölzsaum am Steinbach und Nebenbächen" (Nr. 8329-0168).

4.3.4.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1 Kennwerte und Erschließung

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 1,28 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiet (GE)	0,12 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Industriegebiet (GI)	0,32 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	0,45 ha
Ortsrandeingrünung	Gewerbegebiet (GE)	0,22 ha
Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünung	0,13 ha
Flächen für Wald	Ortsrandeingrünung	0,04 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/ Abwasser-Zweckverband Vils Reute

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH, Kempten (Allgäu)

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu, Sonthofen

5.1.3 Sonstiges

5.1.1 Planänderungen

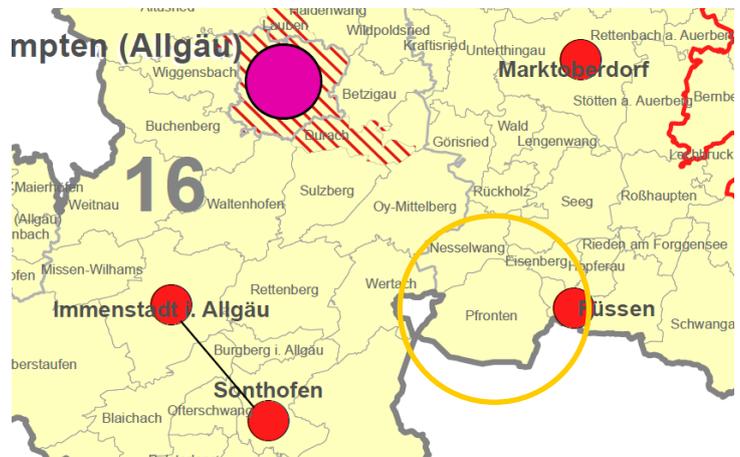
5.1.1.1 Bei der Planänderung vom 12.04.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.09.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.04.2017) 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 iden-

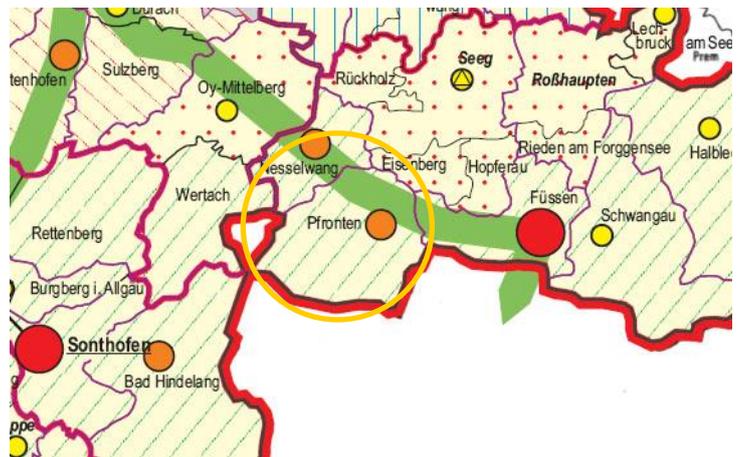
tisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2017 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlage
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Untertzentrum



Schrägluftbild von Südosten auf den Änderungsbe-
reich



Blick auf das bestehende
Betriebsgelände im Ände-
rungsbereich



Blick von der "Kappeler
Straße" (außerorts) Rich-
tung Änderungsbereich



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2016. Der Beschluss wurde am 05.03.2016 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 in der Zeit vom 08.03.2017 bis 22.03.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 27.04.2017; Entwurfsfassung vom 12.04.2017; Bekanntmachung am 23.06.2017) statt. 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 einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 29.01.2016 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 19.06.2017 (Entwurfsfassung vom 12.04.2017; Billigungsbeschluss vom 27.04.2017) 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 28.09.2017 über die Entwurfsfassung vom 12.04.2017.

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom, Nr.

Pfronten, den
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" 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. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pfronten-Kappel Gewerbegebiet Nord-West" 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: 12.04.2017

.....
(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

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.