

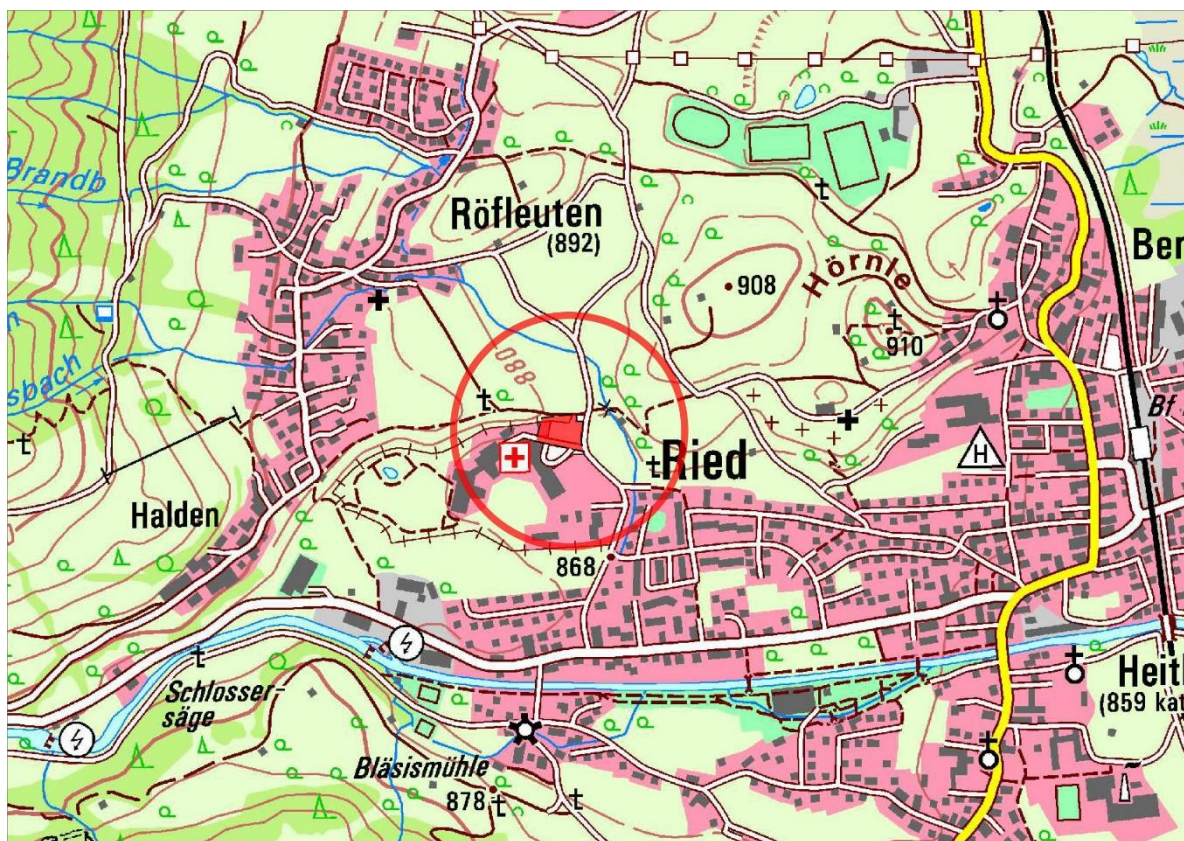
Gemeinde Pfronten

1. Änderung des Bebauungsplans "Pfronten-Ried/West-Mühlweg"

Satzung und Begründung Entwurf

Stand: 25.03.2021

Verfahren gemäß § 13a BauGB



GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplans "Pfronten-Ried/West-Mühlweg"
Satzung und Begründung Entwurf
Stand: 25.03.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Telefon: 08363 698-0
Telefax: 08363 698-55

E-Mail: poststelle@pfronten.bayern.de
Web: www.rathaus.pfronten.de/



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Alfons Haf

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 25.03.2021

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und Baugrenze	7
2.4	Grünordnung	8
2.5	Sonstige Festsetzungen	9
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	10
3.1	Dachgestaltung	10
3.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	10
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	11
4.1	Planzeichen	11
4.2	Pflanzempfehlung	12
4.3	Hinweise durch Text	13
B	Begründung	16
1	Planungsanlass und Systematik	16
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	16
3	Übergeordnete Vorgaben	17
4	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	17
5	Festsetzungskonzept	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise und Baugrenzen	19
5.4	Grünordnung	19
5.5	Sonstige Festsetzungen	20
6	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	21
7	Naturschutzfachliche Belange	21

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Pfronten die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 2801/2 und 2830 (Teilfläche) der Gemarkung Pfronten-Ried und ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom __.__. 2021. Er umfasst mit einer Größe von ca. 0,39 ha einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ (rechtsverbindlich seit: 24.02.1975).

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ (rechtsverbindlich seit: 19.07.2006) werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Präambel

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ bestehend aus dem Textteil, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem zeichnerischen Teil (Zeichnung) in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Alfons Haf

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfronten, den __.__.____

(Siegel)

1. *Bürgermeister*
Alfons Haf

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



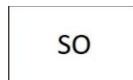
Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanZV

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ der Gemeinde Pfronten

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) Parkhaus

§ 11, § 16 Abs. 6 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern und der Zuwegung zum Parkhaus.

Zulässig sind:

- alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden.

(s. Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

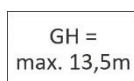


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Planzeichnung)



Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

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

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, hier: 13,5 m mit folgendem Höhenbezugspunkt:

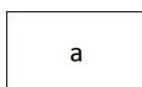
Die geplanten Gebäudeaußenkanten der baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die

dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Bezugspunkt ergibt den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten (bei Gebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika).

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

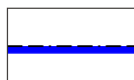


Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(s. Planzeichnung)



Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanZV

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig.

Dem Parkhaus zugehörige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Zufahrtsschrankenanlage im Parkhaus und der privaten Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

Abstandsflächen gem. § 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß § 6 BayBO.

2.4 Grünordnung



Private Grünfläche

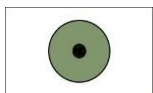
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Bauliche Anlagen, Einfriedungen und Befestigungen sind nicht zulässig; ausgenommen Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Geländemodellierungen zur Einbindung des Parkhauses in die Fläche.

Auf der privaten Grünfläche sind Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser zulässig.

Bei einer Bepflanzung sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)

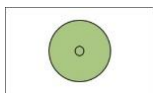


Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2 PlanZV

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 16 cm)

(s. Planzeichnung)



Baumpflanzung, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanZV

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte (6 Baumpflanzungen) sind innerhalb der privaten Grünfläche in der Lage variabel. Es sind Bäume I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

(s. Planzeichnung)

2.5 Sonstige Festsetzungen

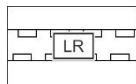
Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser in den bestehende Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.



Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV

Freifläche beidseitig der hier geplanten Gasleitung. Gehölz- und Baumpflanzungen sind nicht zulässig. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 6,0 m.

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung

Dachform § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer sind andere Dachformen zulässig.

FD § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°.

3.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die horizontalen nord-, ost- und südseitigen Fassaden sind mit blickdichten Gliederungselementen in einer Höhe von mind. 1,60 m pro Parkebene zu gestalten.

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Erwünscht sind Holzverschalungen, insbesondere auf den der freien Landschaft hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

Werbeanlagen Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leitung zulässig. Sie dürfen nur in der Brüstungszone des ersten oberirdischen Parkdecks angebracht werden. Zulässig ist eine Größe bis 3,0 m².

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Gitter- oder Lattenzäune oder als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zulässig. Geflechtzäune (z.B. Maschen) sind ausgeschlossen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind.

Unzulässig sind:

Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen) oder sonstigen Nadelgehölzen sowie als Gabionen oder Mauern sowie mit Sockelmauern.

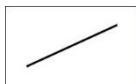
Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Planzeichen



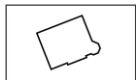
Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ (rechtsverbindlich seit: 24.02.1975)



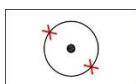
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



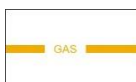
Bestandsgebäude



Bestandsbaum, zu roden



Gasleitung, Bestand
Rückbau / Verlegung



Gasleitung, Planung

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumarten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum caucicola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.3 Hinweise durch Text

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Bei der Baufeldfreimachung sind generell die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AIIIMBI Nr. 15/2008) zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszuliegen.

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Insektenschutz

Im Bereich der privaten Erschließungsstraßen sollten nur insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten) verwendet werden. Es wird empfohlen, dass auch für die Außenbeleuchtung innerhalb privater Bauflächen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten-dicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden.

Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfungen, Bohrungen). Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Pfronten erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Pfronten und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Am 25.03.2021 hat die Gemeinde Pfronten die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ beschlossen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme im überplante Gebiet handelt, die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet und das Vorhaben nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Parkhauses für die Fachklinik Allgäu zu schaffen. Dies ist erforderlich, um den erhöhten Bedarf an Parkraum zu decken, da die Fachklinik Allgäu den Bau von weiteren Bettenhäusern plant. Die geplante Errichtung des Parkhauses liegt derzeit außerhalb der im Bebauungsplan „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ festgesetzten Baugrenzen. Mit der Bebauungsplanänderung soll durch die Erweiterung der Baugrenzen sowie entsprechender Festsetzungen, wie z.B. der maximal zulässigen Gebäudehöhe, den Anforderungen an die Fassadengestaltung oder der Grünordnung im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtung der Schutzgüter, Baurecht für das neue Parkhaus geschaffen werden.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils versiegelte Bereiche (aktuelle Nutzung als Parkplatz). Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ befindet sich im Westen des Ortsteil Pfronten Ried. Das Baugebiet liegt ca. 1,0 km westlich des Ortszentrums und befindet sich auf einer Höhe von ca. 870 m ü. NHN.

Das Baugebiet schließt dabei direkt an die „Peter-Heel-Straße“ an.

Das Plangebiet selbst wird bereits als Parkraum genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 2801/2 und 2830 (Teilfläche) der Gemarkung Pfronten-Ried bei einer Gesamtgröße von ca. 0,39 ha.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

3 Übergeordnete Vorgaben

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018).

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans Allgäu.

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ betroffene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

4 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die private Erschließungsstraße an die „Peter-Heel-Straße“.

Festsetzungskonzept

Das Grundstück ist über die private Erschließungsstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zweck der Festsetzung des Sondergebiets ist die Errichtung eines Parkhauses zur Deckung des Bedarfs der Fachklinik Allgäu. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen. Auch die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

GRZ

Das geplante Parkhaus dient der Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Durch die Anordnung der Stellplätze auf mehreren Parkdecks wird der zur Verfügung stehende Raum bestmöglich ausgenutzt, um einerseits Flächen für Parkraum zu sparen und andererseits den Straßenraum von geparkten Autos zu entlasten. Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, was der zulässigen Obergrenze entspricht. Die Festsetzung soll ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung des Parkhauses ermöglichen, zudem berücksichtigt die GRZ von 0,8 den zu erwartenden Befestigungsaufwand auf Grund der topographischen Verhältnisse im Baugebiet.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes den festgesetzten Wert von 13,5 m überschreiten. Die geplanten Gebäudeaußenkanten der baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Bezugspunkt ergibt den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Zusammen mit der Festsetzung der Dachform als Flachdach wird die Gebäudehöhe bestimmt. Durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung wird einerseits eine bedarfsgerechte Bebauung für das Plangebiet unter der Berücksichtigung des Zuschnitts, der Topographie und der Einsehbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Aufgrund der Festsetzung der Dachform als Flachdach gilt die Oberkante der höchsten Attika als höchster Punkt des Gebäudes.

Nachdem die Gebäudehöhe das Landschaftsbild prägt, wurde darauf geachtet, dass die zulässige Gesamthöhe sich homogen in den nördlich anschließenden Hang einfügt und die Hangkante in seiner Höhe nicht übertrifft. So kann die Einbindung des Parkhauses in die Landschaft bestmöglich gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen von Sichtbezügen, insbesondere von höher gelegenen Punkten sollen durch die Höhenfestsetzung minimiert werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Für die bedarfsgerechte Umsetzung des Parkhauses sind Gebäudegesamtlängen von mehr als 50 m zulässig. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Baugrenze

Durch die Festsetzung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche wird den Bauherren bei der Bebauung des bewegten Geländes ein möglichst großer Spielraum ermöglicht. Durch die Lage der Baugrenze bleibt die Anordnung des Parkhauses im Baugrundstück flexibel.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Bereich nördlich der geplanten Bebauung ist auf Grund seiner topographischen Gegebenheiten als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Auf Grund der Hangsituation an der Hangstufe sind notwendige Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Durch das gegenständliche Verfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Durch die Festsetzung des Bereichs für Ein- und Ausfahrten wird die verkehrliche Erschließung des geplanten Parkhauses sinnvoll gesteuert.

5.4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Festsetzung von privaten Grünflächen
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen
- Aufwertung und Gliederung der öffentlichen Straßenräume entlang der Peter-Heel-Straße durch festgesetzte Pflanzstandorte
- Harmonische Einbindung des Baukörpers in die umgebende Landschaft

Festsetzungskonzept

- Funktionale Doppelnutzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche als Fläche für den Hangwasserschutz
- Teilerhalt des vorhandenen Baumbestands

Durch die Festsetzungen soll zur öffentlichen Straße eine Eingrünung des Plangebiets gewährleistet werden. Die geplante Eingrünung ist so angelegt, dass der Baumbestand an der Hangkante mit der künftigen Eingrünung verbunden wird. Gleichzeitig ist die Eingrünung so situiert, dass sie zur Aufwertung und Gliederung des Straßenraums entlang der Peter-Heel-Straße beiträgt, ohne dass die Pflanzungen den Verkehrsfluss beeinträchtigen. Mit Ausnahme von Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Geländemodellierungen zur Einbindung des Parkhauses in die Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Befestigungen hier nicht zulässig. Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hangwasserschutz, die mit der von Bebauung freizuhaltenden Fläche deckungsgleich ist, sind Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser zulässig.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen, dass zum Schutz der geplanten Gasleitung ein Mindestabstand von 4 m eingehalten wird. Bestehende Bäume, sind wie in der Planzeichnung festgesetzt, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht

Im Bereich des Baugrundstücks ist die Verlegung einer Gasleitung geplant, die aufgrund des Baus des Parkhauses erforderlich ist. Aus diesem Grund wird eine 6,0 m breite Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Gehölz- und Baumpflanzungen sind in diesem Bereich zum Schutz der Leitung nicht zulässig.

Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Vorgabe und Genehmigung in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Es ist geplant, das Niederschlagswasser des obersten Parkdecks in den Regenwasserkanal einzuleiten, das Niederschlagswasser der übrigen Parkdecks in den Schmutzwasserkanal.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Baugrunds und der Topographie konkretisiert.

Aufgrund der topographischen Lage ist wild abfließendes Hangwasser nicht auszuschließen. Sollte sich wild abfließendes Wasser (Hang- bzw. Niederschlagswasser) bilden, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der bedarfsgerechten Errichtung eines Parkhauses werden im Geltungsbereich nur Flachdächer zugelassen. Die oberste Ebene des Parkhauses ist ein offenes Parkdeck, so dass lediglich die Treppenhäuser tatsächliche Dachflächen haben.

Fassadengestaltung

Auf Grund der künftigen Lage des Parkhauses der Fachklinik Allgäu unterhalb der Hangkante und der Einsehbarkeit des Objekts vor allem von Osten und Süden sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlage zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Aus diesem Grund sind die horizontalen nord-, ost- und südseitigen Fassaden mit blickdichten Gliederungselementen in einer Höhe von mind. 1,60 m pro Parkebene zu gestalten. Erwünscht sind Holzverschalungen, wenn dies nach den Vorgaben des Brandschutzes möglich ist, insbesondere auf den der freien Landschaft hin ausgerichteten Gebäudeseiten (West-, Süd- und Ostseite). Zur Vermeidung von Blendwirkungen dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben bzw. spiegelnden Materialien ausgeführt werden.

Werbeanlagen

Nachdem das Sondergebiet Parkhaus im Übergang zur freien Landschaft liegt, soll bei der Errichtung von Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen darauf geachtet werden, dass störende bzw. stark beeinträchtigende/ablenkende Wirkungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Vorschriften zur Dimensionierung, Anordnung der Anlagen sowie zur Vermeidung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Beschriftungen mit starkem Lichteinsatz getroffen.

Einfriedungen und Stützmauern

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes landschaftsverträgliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung auf eine Höhe von 1,00 m für Zäune und 1,60 m für Hecken begrenzt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. Hangsicherung).

7 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen /-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

Naturschutzfachliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Pfronten im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2801/2 und 2830 (Teilfläche) der Gemarkung Bergpfronten bei einer Gesamtgröße von ca. 0,39 ha. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfronten-Ried, südlich des „Haldener Kirchenwegs“ und westlich der „Peter-Heel-Straße“ und zeichnet sich durch seine Lage am Fuße der Terrassenstufe (ehemalige Erosionskante der Vils) aus. Die Topographie im Geltungsbereich weist im nördlichen Bereich ein starkes Gefälle von Norden nach Süden auf und fällt dann leicht nach Südosten ab. Auf einer Strecke von ca. 40 m senkt sich das Gelände von ca. 875 m ü. NN (Norden) auf ca. 870 m ü. NN (Süden).

Der Geltungsbereich (s. Abbildung 1) ist grundsätzlich in zwei Bereiche gegliedert. Im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2830 liegt eine meist ebene, leicht nach Südosten abfallende Fläche vor, die derzeit bereits als Parkplatz genutzt wird. Nach Norden befindet sich v.a. im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2801/2 ein steiler, bewaldeter, südexponierter Hang hin zum „Haldener Kirchenweg“. Die Fläche ist im Süden von bestehenden Gebäuden der Fachklinik-Allgäu, im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden befindet sich die bestehende innere Erschließungsstraße, über die in Zukunft auch die Zufahrt des Parkhauses erfolgen soll. Im Bestand wird der Bereich bereits als asphaltierter Parkplatz genutzt. Zwischen den einzelnen Parkreihen ist jeweils ein schmaler Streifen mit heimischen Bäumen vorwiegend junger Ausprägung (Stieleiche, Lärche, Kiefer), sowie mit teils standortgerechten, heimischen bzw. nichtheimischen Ziersträuchern bepflanzt. Westlich und nördlich des Parkplatzes befinden sich zudem einige Bäume älterer Ausprägung. Nördlich des Parkplatzes folgt eine steile, gehölzbestandene Hangstufe. Neben gepflanzten Fichten (ca. 30-50 Jahre) besteht dort auch eine lückige Strauchschicht aus Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum spec.*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hartriegel (*Cornus spec.*) und wenigen jungen Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*).

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands (D66)“ im Naturraum der „Lech-Vorberge (036)“ (gem. Meynen/Schmithüsen), eine von Grünland geprägte offene Kulturlandschaft.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald, also ein klassischer Buchenwald auf einem basenreichen Standort aufgrund der Topographie außerhalb des Einflusses von Gewässern (Vils).

Mensch, insb. menschliche Gesundheit

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“. Aufgrund der geplanten Errichtung eines Parkhauses anstelle des bestehenden Parkplatzes, wird die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ durchgeführt. Der siedlungsnahe Freiraum nördlich und östlich der Fachklinik Allgäu sowie nördlich der umliegenden Wohnbebauung wird durch das Vorhaben berührt, allerdings ist der Freizeitwert aufgrund der bestehenden Parkplatznutzung, des Ausmaßes der geplanten Gebäudekubatur und der geplanten Eingrünung im Osten des Geltungsbereichs gering bis nicht betroffen. Beeinträchtigungen der Wohnfunktion für umliegende Wohnbebauungen sowie der Nutzung des Sondergebiets

Naturschutzfachliche Belange

Fachlinik Allgäu sind daher nur während der Bauphase durch Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, nicht jedoch aufgrund des (dauerhaften) Verlustes von Erholungsräumen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt und die Fläche im Bestand bereits als Parkraum genutzt wird, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet selbst ist bis auf den bestehenden Parkplatz unbebaut. Im Bestand wird der Bereich bereits als asphaltierter Parkplatz genutzt. Zwischen den einzelnen Parkreihen ist jeweils ein schmaler Streifen mit heimischen Bäumen vorwiegend junger Ausprägung (Stieleiche, Lärche, Kiefer), sowie mit teils standortgerechten, heimischen bzw. nichtheimischen Ziersträuchern bepflanzt. Im Bereich des steilen, bewaldeten, südexponierten Hangs hin zum „Haldener Kirchenweg“ nördlich des Parkplatzes sowie westlich gibt es zudem einige Bäume älterer Ausprägung. Neben gepflanzten Fichten (ca. 30-50 Jahre) besteht dort auch eine lückige Strauchschicht aus Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum spec.*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hartriegel (*Cornus spec.*) und wenigen jungen Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*). Südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude der Fachlinik Allgäu, östlich liegt die Peter-Heel-Straße sowie daran anschließend eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich oberhalb der Hangstufe befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Auch finden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura-2000 Gebiete innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs.

Das nächstgelegene amtlich kartierte und teils geschützte (§ 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 3 %) Biotop befindet sich südwestlich in ca. 320 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Biotop „Feldgehölze und Hecken südöstlich Halden“ (Nr. 8429-0066-006). Westlich in ca. 350 m Entfernung liegt zudem das ebenfalls amtlich kartierte und teils geschützte (§ 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 3 %) Biotop „Feldgehölze und Hecken südöstlich Halden (Nr. 8429-0066-005). Weitere amtlich kartierte und (teils) geschützte Biotope finden sich westlich und östlich des Geltungsbereichs. In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs liegt südlich in ca. 800 m Entfernung das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Achen“ (8429-303) sowie östlich in einer Entfernung von ca. 1 km das Landschaftsschutzgebiet „Berger Moos“ (LSG-00395.02). Aufgrund der großen Entfernung sowie der Art des geplanten Vorhabens (relativ geringe Eingriffsintensität) ist eine projektbedingt verursachte Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete auszuschließen.

Insgesamt sind keine hochwertigen naturschutzfachlichen Flächen von der Planung betroffen. Generell muss auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und die bestehende Versiegelung hingewiesen werden.

Naturschutzfachliche Belange

Zur frühzeitigen Beachtung des Artenschutzes im Verfahren wurde das Büro LARS consult von der Gemeinde mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung beauftragt. Es können folgende Aussagen getroffen werden:

Es gibt keine aktuellen Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten im Geltungsbereich. Die Gehölze, die für den Bau des Parkhauses gerodet werden müssen, besitzen keine Höhlen oder Spalten. Zudem geht von der bestehenden Parkplatznutzung bereits eine erhebliche Störwirkung auf die umliegenden Habitate aus. Potenziell möglich ist eine Nutzung der Hangkante als Leitstruktur für Fledermäuse sowie ein Vorkommen von häufigen Allerweltsvogelarten.

Daher ist, zum Schutz von brütenden Vögeln, die allgemeine Schonzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu beachten, innerhalb der keine Gehölzrodungen zulässig sind. Zudem ist die nächtliche Beleuchtung des Parkhauses auf ein Minimum zu beschränken und möglichst umweltverträglich zu gestalten. Insgesamt kann, unter Beachtung dieser Maßnahmen, eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Geologie, Boden und Fläche

Als geologische Einheit wird für den Untersuchungsraum in der geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) Flusschotter, holozän, ein kiesiges, wechselnd sandig, steiniges Gestein aufgeführt. Nach Angaben des geotechnischen Gutachtens (Geo-consult Allgäu GmbH v. 02.12.2020) ist im Bereich des Bauvorhabens mit fluviatilen Talablagerungen der Vils zu rechnen, die aus Kiesen und Sanden (Quartärkiese / -sande) mit zwischengelagerten Schluff- und Tonschichten (Schwemmablagerungen) bestehen und in Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung von unterschiedlich mächtigen Auffüllungen überprägt sind.

Nach Angaben der bayerischen Landesanstalt für Umwelt (LfU) befindet sich westlich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet ein Bereich, welcher anfällig für flachgründige Hanganbrüche (teils im Extremfall) ist. Aufgrund der Entfernung ist jedoch von keiner Gefahr hierdurch auf das geplante Vorhaben auszugehen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt über den geologischen Schichten fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Moorböden liegen gemäß der Moorbodenkarte Bayern 1:25.000 nicht vor. Grundsätzlich weisen Braunerden meist gute Filter-, Speicher- und Pufferkapazität für Nähr- und Schadstoffe auf.

Bodenschätzungsdaten liegen gemäß dem BayernAtlas nur für den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vor, für bereits versiegelte Flächen liegen keine Daten diesbezüglich vor. Demnach handelt es sich im nördlichen Bereich um einen Grünlandstandort (Hutennutzung) mit einer Acker-/Grünlandzahl von 14 (von max. 100). Somit handelt es sich um eine Fläche mit der geringsten Ertragsfähigkeit, welche nicht der landwirtschaftlichen Acker- oder Grünlandnutzung unterzogen werden und lediglich der gelegentlichen Weidenutzung dienen kann. Insgesamt geht durch das

Naturschutzfachliche Belange

Bauvorhaben, auch aufgrund der Lage auf bereits versiegelter Fläche, kein für die Landwirtschaft ertragreicher oder aus naturschutzfachlicher Sicht ökologisch hochwertiger Boden verloren.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Ried/West-Mühlweg“ unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ maximal 0,8) soweit als möglich reduziert wird. Zudem ist auf die Vorbelastung diesbezüglich aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades hinzuweisen. Demnach verändert sich der Grad der Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Nutzung als Parkplatz nur geringfügig.

Wasser

Durch das geplante Vorhaben sind keine Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche betroffen.

Gemäß der hydrogeologischen Karte von Bayern (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich im hydrologischen Großraum des Alpenvorlandes, im Raum des Süddeutschen Molassebeckens innerhalb des Teilraums der fluvioglazialen Schotter. In Bezug auf die hydrogeologische Einheit ist das Plangebiet den fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) zuzuordnen. Dabei handelt es sich um Schmelzwasserschotter (sandiger Kies, z.T. konglomeriert), einen ergiebigen Porengrundwasserleiter.

Gemäß dem geotechnischen Gutachten (Geo-consult Allgäu GmbH v. 02.12.2020) befindet sich das Gelände auf einer Flussterrasse nördlich der Vils. Nördlich des geplanten Parkhauses befindet sich eine weitere Terrassenstufe, eine (ehemalige) Erosionskante der Vils. Laut in der Vergangenheit durchgeführten Bohrungen im Nahbereich des Planungsraumes liegt ein zusammenhängender Grundwasserspiegel bei 6,0 m unter der Geländeoberkante vor.

In der Terrassenstufe wurden Schichtwasserzutritte vom Hang festgestellt. Diese Schichtwässer wurden gemäß dem geotechnischen Gutachten (Geo-consult Allgäu GmbH v. 02.12.2020) vor allem an der Grenze der Quartärkiese zu den Schwemmlagerungen sowie oberhalb von stark schluffigen Kies- und Sandlagen erkundet.

Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Südliche Kienbergquellen“ (Nr. 2210842960000) befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 1,4 km Entfernung. Zudem befindet sich ein weiteres festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereiches in ca. 1,8 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet „Pfronten“ (Nr. 2210832900107). Innerhalb des Plangebietes selbst liegen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Reißbach, befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 40 m Entfernung. Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete bzw. das Oberflächengewässer durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Entfernung und der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Das Bauvorhaben wirkt sich in erster Linie auf die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung aus, wobei es sich hierbei aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nur um geringfügige Veränderungen diesbezüglich handelt. Negative Auswirkungen durch das geplante

Naturschutzfachliche Belange

Vorhaben auf das Grundwasser werden zudem verhindert, in dem verschmutztes Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Auch werden alle Oberflächen der baukonstruktiven Elemente, welche mit Niederschlagswasser in Berührung kommen aus entsprechendem Material angefertigt, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu verhindern. Weiterhin wird angestrebt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern, was sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Insgesamt sind erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

Klima und Luft

Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Pfronten-Ried hat ein gemäßigt kaltes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,2°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 1.833 mm und ist demnach als hoch einzustufen. Der Juni ist mit 225 mm der niederschlagsreichste Monat, während der Februar mit 104 mm den niederschlagsärmsten Monat darstellt. Der wärmste Monat ist mit 15,6°C im Schnitt der Juli, der kälteste Monat mit durchschnittlich -4,0°C der Januar¹.

Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades spielt die Fläche für die Kaltluftentstehung keine Rolle, lediglich in Bezug auf die Frischluftentstehung sind die Gehölze, welchen den Parkplatz säumen und sich auch zwischen den Parkstreifen befinden, mit einer gewissen kleinklimatischen Funktion zu berücksichtigen. Durch das geplante Vorhaben wird ein Teil dieser Gehölze entfallen. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Eingrünung gewährleistet. Dabei wird ein Teil der Gehölze (u.a. Baumbestand an der Hangkante) erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Negative Auswirkungen durch baubedingte Emissionen sind zeitlich beschränkt und nicht erheblich. Nutzungsbedingt sind keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr auf angrenzende Wohngebäude und deren Bewohner zu erwarten. Insgesamt ist demnach von keiner erheblichen negativen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Sachgüter im Sinne des UVPG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

¹ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/pfronten-ried-west-711329/>, zuletzt abgerufen am 02.03.2021

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

Landschaft

Die umgebende Landschaft um die Gemeinde Pfronten ist von einer recht hohen Strukturvielfalt geprägt. Feldgehölze und Wälder, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gräben und weitere Fließgewässer bestimmen mit den kleineren und größeren Siedlungsbereichen das Landschaftsbild. Die Gegend ist sehr wasserreich, wovon viele Gräben, Flüsse und Bäche sowie Seen in der Umgebung zeugen. Weiterhin ist die Region geomorphologisch typisch für das voralpine Hügel- und Moorland divers mit Fluss-/Bachtälern sowie Seen gestaltet.

Momentan ist der Geltungsbereich verkehrlich bereits zugänglich. Die Fläche selbst ist, ebenfalls aufgrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz, landschaftlich wenig attraktiv (teilversiegelter Parkplatz). Die bestehenden Gehölze sind als auflockernd und strukturgebend wahrzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Raum (unterhalb der Hangkante, umgeben von Straßen, Bestandsgebäude der Fachklinik Allgäu) von Osten her von Weitem einsehbar. Auch von Süden, von den bestehenden Gebäuden der Fachklinik Allgäu her, ist eine Einsicht gegeben. Von Westen und Norden dagegen ist eine Einsehbarkeit durch den vorhandenen Waldbestand und die Hangstufe nicht möglich. Insgesamt ergeben sich beim Landschaftsbild durch den Anschluss an die bestehenden Gebäude der Klinik sowie der geplanten Fassadengestaltung und der Eingrünung des Parkhauses im Osten des Geltungsbereichs grundsätzlich keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Dazu trägt insbesondere auch das grünordnerische Konzept bei. Eine Beeinträchtigung bestehender positiver Blickbeziehungen auf die unbebaute Fläche ergibt sich daher lediglich für wenige Anlieger und ist als nicht erheblich einzustufen.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erheblich einzustufen sind. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades durch die Nutzung als Parkfläche ist das Plangebiet bereits als erheblich vorbelastet einzustufen. Ökologisch höherwertige Bereiche bzw. Strukturen (Bestandsgehölze) werden teils im Zuge der Grünordnung in ihrem Bestand erhalten und entwickelt. Unabhängig davon sind im vorliegenden Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu ergreifen. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.