

Gemeinde Pfronten
Prüfung von Standortalternativen
für einen Lebensmittelmarkt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Einführung 3
2	Vorgehensweise/Bewertungsmodell 4
3	Prüfung/Bewertung der Einzelflächen..... 12
4	Bilddokumentation der Standorte 19

1.1 Allgemeines zur Ausgangslage und zum weiteren Vorgehen

Die Gemeinde Pfronten beabsichtigt die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet abzuklären.

Die Gemeinde Pfronten liegt im Landkreis Ostallgäu ca. 30 km südöstlich von Kempten und ca. 15 km westlich von Füssen und direkt an der Grenze zu Österreich. Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Bergpfronten und Steinachpfronten. Die Gemeinde hat 13 Ortsteile.

In der vorliegenden Standortalternativenprüfung soll daher das Potential für eine Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt untersucht werden. Hierbei werden mehrere Arten von Kriterien wichtig sein, zu denen raum- und landesplanerische Eignung, gemeindliches Leitbild, Stadtplanung, Natur- und Landschafts-, Artenschutz und Immissionsschutz zählen. Es wurden zwei in Betracht kommende Standorte geprüft und bewertet.

2.1 Erläuterung des Bewertungsmodells, Bewertungssystematik

- 2.1.1 Die Prüfung und Bewertung der Standortalternativen erfolgt anhand einer speziellen Systematik. Die Systematik orientiert sich an jener, die bei der Bewertung der Flächen im Rahmen der Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes Anwendung findet. Der zu Grunde gelegte Punkteschlüssel sowie die Bewertungen der einzelnen Kriterien können im Verlauf des Bewertungsverfahrens über die eingehenden Fachinformationen aktualisiert und relativiert werden.
- 2.1.2 Nach einer ausführlichen verbalen Darstellung der zu berücksichtigenden Belange werden in einer Übersicht die Eigenschaften und Problemfelder je Standort tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Standorte erfolgt mittels bestimmter Kriterien, denen Punktwerte zwischen 0 und 4 zugeordnet werden. Die Auswahl der Kriterien ist auf die Anforderung an potentielle Standorte für ein Hotel unter landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zugeschnitten. Zusätzlich erfahren die einzelnen Kriterien eine Gewichtung (Faktor). Die Gesamtbewertung des Standortes setzt sich somit aus der Summe und dem Zusammenspiel einzelner Kriterien zusammen.
- 2.1.3 Die Gewichtung der einzelnen Kriterien (Faktor) erfolgt hierbei je nach Bedeutung des Kriteriums für die Beurteilung der Flächeneignung. So erhalten z.B. die Kriterien "Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 und des Regionalplanes Allgäu" und "Übereinstimmung mit dem ISEK Pfronten" die höchste Gewichtung, den Faktor 5. Dies geschieht, um die besondere Wichtigkeit der Kriterien für die Beurteilung der Standorte zu verdeutlichen.
- 2.1.4 Die Bewertung eines einzelnen Kriteriums mit 0 Punkten zeigt ein besonderes Problemfeld auf, das u.U. dazu führen kann, dass der Standort nicht oder nur mit erheblichen Widerständen umsetzbar ist. Zumindest muss bei der Abwägung mit erheblichen Einwendungen der zuständigen Fachbehörde(n) bzw. der anerkannten Naturschutzverbände gerechnet werden. Trotz Vorliegen einer ansonsten positiven Gesamtbewertung könnte die Eignung der Fläche bzw. des Standortes eingeschränkt bis sehr eingeschränkt sein. Der Punkte-Schlüssel ergänzt die schriftlichen Ausführungen. Er ist wie folgt zu interpretieren:

0,00-1,49 Punkte ungeeignet

1,50-1,99 Punkte nur sehr bedingt geeignet

2,00-2,49 Punkte bedingt geeignet

2,50-2,99 Punkte geeignet

3,00-3,49 Punkte gut geeignet

3,50-4,00 Punkte hervorragend geeignet

2.2 Darstellung der raumordnerischen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktor

Bei einem Lebensmittelmarkt über 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und demnach um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1), zur Lage der Gemeinde (LEP 5.3.2) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3) zu beachten. Das LEP-Ziel 5.3.1 Lage im Raum findet in den Bewertungsbögen keine gesonderte Auflistung, da es ein für die Gemeinde Pfronten allgemein geltendes Kriterium ist. Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Pfronten stellt als Grundzentrum grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dar.

2.2.1 Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung: LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- 2.2.1.1 Das Bewertungskriterium "Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung: LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde" zielt darauf ab, ob die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 übereinstimmt. Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

2.2.2 Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung: LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche

- 2.2.2.1 Das Bewertungskriterium "Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung: LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen" zielt darauf ab, ob die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dem Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 übereinstimmt. Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1200 m² Verkaufsfläche

allerdings von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Soweit sortiments-spezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in Ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird mit 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

2.2.3 Übereinstimmung mit dem Regionalplan

Gemäß Ziel B II Wirtschaft 2.1.1 des Regionalplanes Allgäu ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

2.3 Darstellung der Leitbild-Kriterien

2.3.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

2.3.1.1 Das Bewertungskriterium "Übereinstimmung mit dem FNP" setzt sich mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, insbesondere mit den Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan auseinander. Insbesondere die Wohnbauflächen möchte sich die Gemeinde vorbehalten. Da durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausgangskriterien geändert werden können, wird dieser Faktor mit einer mittleren Gewichtung angesetzt.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.3.2 Übereinstimmung mit dem ISEK Pfronten

2.3.2.1 Im Jahre 2019 hat die Gemeinde Pfronten ein städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich Pfronten-Ried aufgestellt. Für den Einzelhandel enthält das ISEK bestimmte Vorgaben für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Ziel ist es, die künftigen Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte zu stärken und auszubauen, die Angebotsstruktur zu ergänzen und dadurch die Einkaufsattraktivität zu verbessern. In der Ortsmitte in Pfronten-Ried ist derzeit ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der jedoch aufgrund seines bald endenden Mietvertrages einen neuen Standort benötigt. Laut dem ISEK sollte ein Lebensmittelmarkt möglichst in der Ortsmitte gehalten werden. Es soll unter anderem vermieden werden, einen Lebensmittelmarkt am Ortsrand anzusiedeln.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

2.4 Darstellung der städtebaulichen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

2.4.1 Flächenzuschnitt und Größe

2.4.1.1 Dem Flächenzuschnitt und der Größe wird aufgrund der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Bedeutung beigemessen. Die Größe des Standorts sollte 0,5 ha nicht unterschreiten.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.4.2 Topographie

2.4.2.1 Die Topographie und Geländebeschaffenheit stellen einen weiteren Standortfaktor dar. Als ideal können Standorte angesehen werden, die zumindest annähernd eben sind. Topographisch sehr bewegtes oder abfallendes Gelände sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.4.3 Überörtliche Erschließung (Nähe zu Fern-/Landstraßen)

2.4.3.1 Die Lage des Standorts in unmittelbarer Nähe zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße ist von Bedeutung, um u.a. eine gute Erreichbarkeit für den Anlieferverkehr zu gewährleisten.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.4.4 Innerörtliche Erschließung Pkw/Lkw (insb. Anlieferung)

2.4.4.1 Mit dem Kriterium "Innerörtliche Erschließung Pkw/Lkw (insb. Anlieferung)" soll geprüft werden, ob bereits Zufahrten auf die Grundstücke vorhanden sind, die sowohl von Pkw's als auch von Lkw's genutzt werden können. An den Standorten muss eine geordnete Anlieferung durch Lkw's möglich sein.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.4.5 Anbindung ÖPNV

2.4.5.1 Um die Erreichbarkeit des Marktes durch die Bewohner ohne Pkw zu gewährleisten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erhöhen, ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) unerlässlich. Der Bahnhof Pfronten-Ried dient als Haltestelle für Bus und Bahn.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.4.6 Ortsbild (Gestaltung)

- 2.4.6.1 Das Kriterium "Ortsbild" stellt ein städtebauliches Kriterium dar. Die Gemeinde hat vielfältige Möglichkeiten auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes einzuwirken (Standort, Art und Maß der Nutzungen, Bauweise, Form und Stellung der Gebäude, Dachformen). Da die Gemeinde im Rahmen der Planung Möglichkeiten hat, auf die Gestaltung des Lebensmittelmarktes Einfluss auszuüben, wird dem Kriterium eine mittlere Gewichtung beigemessen.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.4.7 Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen möglich)

- 2.4.7.1 Bei dem Kriterium "Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen möglich)" zielt darauf ab zu prüfen, ob ein Lebensmittelmarkt mit weiteren Nutzung kombinierbar ist. Aufgrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der sich aus § 1a Abs.2 BauGB ableitet, ist die Gemeinde bemüht, die Flächeninanspruchnahme in Grenzen zu halten und Nachverdichtungspotentiale zu nutzen. Die Gemeinde hat daher angedacht, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Wohnnutzung zu kombinieren.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.4.8 Vereinbarkeit der Nutzung mit Umgebungsbebauung

- 2.4.8.1 Die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebungsbebauung stellt ein städtebauliches Kriterium dar. Bewertet werden das bauliche Umfeld des untersuchten Standorts hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Struktur der Bebauung (z.B. freistehende Einfamilienhäuser, verdichtete Bauweise). Bewertet wird, ob sich ein Lebensmittelmarkt in die bauliche Umgebung des jeweiligen Standorts einfügt.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.5 Darstellung der landschaftsplanerischen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

2.5.1 Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)

- 2.5.1.1 Bei einem Eingriff in die abiotischen Schutzgüter spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Bodenbeschaffenheit, der geologische Untergrund sowie der Wasserhaushalt eines Bodens sind von großer Bedeutung, so können nasse oder moorigen Böden oft zu Problemen bei einem Bauvorhaben oder zu einer eingeschränkten Nutzung der Fläche führen. Für das Klima ist die Beschaffenheit der Böden relevant. So ist es wichtig für das Schutzgut Klima zu prüfen, ob es sich um weite, offene Flächen (Grünland, Acker), mit Gehölzen bestockte Flächen oder um bereits versiegelte Flächen handelt.

Offene Böden und Gehölze sorgen für eine entsprechende Kalt- und Frischluftproduktion und wirken sich somit positiv auf das Mikroklima aus. Beim Schutzgebiet Luft spielt beispielsweise das Vorhandensein von Straßen und anderen Verkehrswegen sowie landwirtschaftlichen Produktionsstätten eine Rolle für die Luftqualität.

Faktor: 2 (niedrige Gewichtung)

2.5.2 Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu Denkmälern/Landschaftsbild

2.5.2.1 Denkmäler sind nicht nur an und für sich schützenswert, sondern auch in ihrer Wirkkulisse vor visuellen Beeinträchtigungen von Bedeutung. Hierzu gehören Blickbeziehungen sowohl von einem Denkmal aus in die umgebende Landschaft als auch von dieser in Richtung des Denkmals. Durch die Art und das Maß von baulichen Vorhaben können diese Blickbeziehungen beeinträchtigt oder gänzlich behindert werden. Hierdurch kann die kulturästhetische Wahrnehmung von Denkmälern, gerade auch im Hinblick auf den regionalen oder gar überregionalen Tourismus, Schaden nehmen.

2.5.2.2 Um zu verhindern, dass Vorhaben von größerem Ausmaß in die freie Landschaft geplant werden, kommt der Einbindung eines Standortes in die Landschaft und der Anbindung des Gebietes an vorhandene Strukturen eine große Bedeutung zu. Hierdurch kann geplante Bebauung in die Peripherie bereits bestehender Siedlungen eingegliedert werden, anstatt die freie Landschaft zu beeinträchtigen. Durch die Nutzung vorhandener Strukturen kann auch der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich reduziert werden.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.5.3 Vereinbarkeit mit Schutzgebieten

2.5.3.1 Die Unterschutzstellung von Flächen bzw. einzelnen Elementen dient dazu, diese auf Grund ihrer besonderen Bedeutung (z.B. als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten) durch öffentliches Recht langfristig zu sichern. Schutzgebiete sind bei der Bewertung potenzieller Bauflächen zu beachten, da diese je nach Schutzgebietskategorie gesetzlichem Schutz (z.B. BNatSchG) unterliegen.

Faktor: 1 (niedrige Gewichtung)

2.6 Darstellung der Artenschutz-Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

2.6.1 Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten

2.6.1.1 Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist für ein nachfolgendes Bauleitverfahren zwingend erforderlich und wird daher mit einer mittleren Gewichtung versehen. Die prognostizierte Vereinbarkeit setzt sich aus verschiedenen Grundlagenermittlungen zusammen, wie z.B. die

Begehung der einzelnen Flächen, die lagebezogenen Datenbankabfragen sowie die Habitat Analyse hinsichtlich möglicher Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Spezies. Hinzu kommt die voraussichtliche Lösbarkeit der zu erwartenden Problemstellungen.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

2.7 Darstellung der Immissionsschutz-Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

2.7.1 Vereinbarkeit mit Verkehrslärm

2.7.1.1 Hinsichtlich der Eignung eines Standortes für das Vorhaben wird das Konfliktpotential aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm abgeschätzt-

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.7.2 Vereinbarkeit mit Gewerbelärm auf das Vorhaben

2.7.2.1 Um eine Eignung der Standorte für das Vorhaben zu überprüfen, werden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm-Immissionen und deren Konfliktpotential abgeschätzt. Werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Bereich des Vorhabens überschritten, sind Maßnahmen am Vorhaben zu treffen, um bestehende gewerbliche Nutzungen nicht einzuschränken.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

2.7.3 Vereinbarkeit mit Gewerbelärm vom Vorhaben auf angrenzende Nutzungen

2.7.3.1 Hinsichtlich der Eignung eines Standortes für das Vorhaben werden die an das Gebiet angrenzenden, schützenswerten Nutzungen und deren gewerbliche Vorbelastung betrachtet. An den Einwirkorten sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einzuhalten. Dabei ist die Gesamtbelastung, zusammengesetzt aus der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen und der Zusatzbelastung durch das Vorhaben, heranzuziehen. Bei einer hohen gewerblichen Vorbelastung fällt die durch das Vorhaben noch mögliche Zusatzbelastung entsprechend geringer aus.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

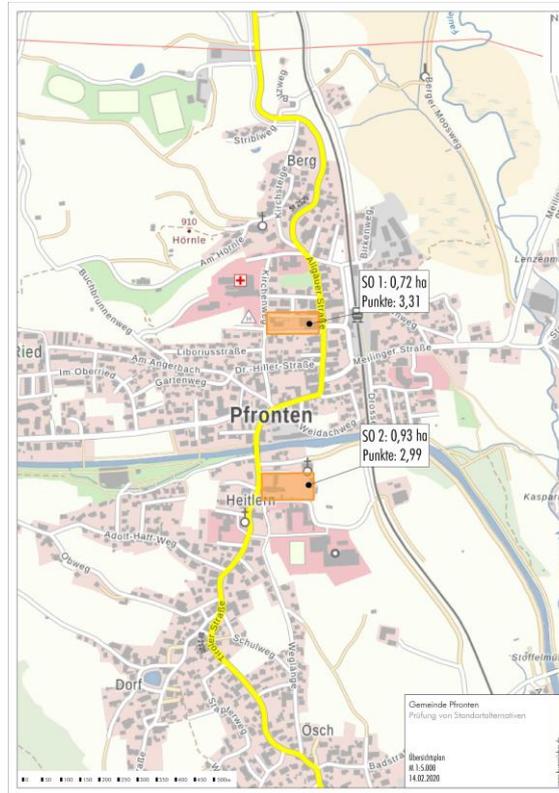
2.8 Darstellung der sonstigen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktor

2.8.1 Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren

2.8.1.1 Dieses Bewertungskriterium bezieht sich auf alle sonstigen einschränkenden Gegebenheiten im Bereich der Nutzung, z.B. Hochspannungsleitungen, Anbauverbote etc.

Faktor: 2 (geringe Gewichtung)

3.1 Übersicht zur Lage der Alternativstandorte



3.2 Bewertungsbögen der Standortalternativenprüfung

Die Bewertungsbögen zur Prüfung der Standorte 1 und 2 mit Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien sowie den Punktwerten befinden sich im Anhang 1.

3.3 Zusammenfassung und Resümee

3.3.1 Zusammenfassung der Bewertungen

3.3.1.1 Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 sowie des Regionalplans Allgäu:

Beide Standorte können die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 sowie des Regionalplans Allgäu einhalten.

Durch die Lage an der St 2520 ist der Standort 1 gut erreichbar, gleichzeitig würde ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort auch ein fußläufiges Nachbereichspotenzial erreichen. Der Standort befindet sich in der Ortsmitte und ist ca. 100 m vom Bahnhof Pfronten-Ried entfernt, welcher zugleich als Haltestelle für den Busverkehr dient. Direkt angrenzend innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs befinden sich südlich und nördlich Wohnhäuser, im Nordwesten liegt ein Naturkostladen, Ferienwohnungen befinden sich im Südwesten, ein Café im Südosten sowie weitere Gastronomiebetriebe Nordosten.

Der Standort 2 befindet sich ebenfalls an St 2520. Die fußläufige Erreichbarkeit und die Nähe zu ÖPNV ist gegeben, wobei sich der Standort 2 leicht abgesetzt vom Hauptort befindet. Der Siedlungszusammenhang ist beim Standort 2 im Vergleich zu Standort 1 als aufgelockert zu beschreiben. Westlich der Fläche befindet sich ein Feinmechanik - Hersteller, nördlich befindet sich das Evangelisch-Luth. Pfarramt Pfronten sowie die Auferstehungskirche, östlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an und im Süden befindet sich die Grundschule Pfronten. Wohnhäuser befinden sich westlich der St 2520. Das LEP-Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde wird daher bei beiden Standorten als erfüllt angesehen, wobei der Standort 1 im Vergleich im Rahmen der Punktebewertung als passender eingestuft wird.

Die zulässige Verkaufsfläche ist laut LEP-Ziel 5.3.3 erst ab einer Verkaufsfläche von über 1.200 m² zu berücksichtigen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vorliegen, wird das Kriterium bei beiden Standorten zunächst als erfüllt angesehen, sofern keine Anhaltspunkte für eine Verkaufsfläche von über 1.200 m² bestehen.

Das Ziel B II Wirtschaft 2.1.1 des Regionalplanes Allgäus einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung ist bei beiden Standorten durch die Ansiedlungen eines Lebensmittelmarktes erfüllt.

3.3.1.2 Übereinstimmung mit den gemeindlichen Leitzielen und des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts:

Die Standorte 1 und 2 stellen im Flächennutzungsplan Mischgebiete (MI) dar. In beiden Fällen müsste der Flächennutzungsplan geändert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des ISEK Pfronten-Ried befindet sich lediglich der Standort 1. Im ISEK wurden Aussagen zur Ansiedlungen eines Lebensmittelmarktes getroffen. Laut dem ISEK sollte ein Lebensmittelbetrieb möglichst in der Ortsmitte gehalten werden. Es soll unter anderem vermieden werden, einen Lebensmittelbetrieb am Ortsrand anzusiedeln. Der Standort 1 erfüllt die Lage in der Ortsmitte. Der Standort 1 wurde im ISEK bereits als potentieller Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte untersucht. Der Standort 2 befindet sich nicht direkt in der Ortsmitte, sondern südlich leicht abgesetzt vom Hauptort und ist nicht mehr Teil des Untersuchungsgebietes des ISEK. Gleichwohl befindet sich der Standort 2 nicht am Ortsrand, sodass selbst mit diesem Standort vermieden werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt am Ortsrand entsteht.

3.3.1.3 Flächenzuschnitt:

Beide Standorte weisen einen sehr guten geometrischen Flächenzuschnitt und eine angemessene Größe auf.

3.3.1.4 Topographie:

Die Topographie ist an den Standorten 1 und 2 für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Wohnnutzung grundsätzlich geeignet. Die Flächen verfügen über ein ausreichend großes Gelände.

3.3.1.5 Überörtliche Erschließung (Nähe zu Fern-/Landesstraßen):

Die überörtliche Erschließung, d.h. die Nähe zu Fern- Landstraßen ist bei beiden Standorten durch die unmittelbare Nähe zur St2520 und den Anschluss an die A7 (Auffahrt/Abfahrt Nesselwang) gegeben.

3.3.1.6 Innerörtliche Erschließung (insb. Anlieferung):

Bei beiden Standorten ist eine Erschließungsstraße vorhanden, die insbesondere auch für Lkw's zur Anlieferung der Waren genutzt werden kann. Beim Standort 1 ist sowohl eine Zufahrt über die "Krankenhausstraße" als auch über die "Dr.-Hetzner-Straße" denkbar. Aufgrund der starken Verkehrsauslastung der St2520 kann es bei Standort 1 zu Verkehrsproblemen führen. Ggf. ist die Errichtung einer Abbiegespur erforderlich. Es wird empfohlen die Verkehrssituation des Standortes 1 bei konkreten Entwicklungsabsichten zu prüfen. Beim Standort 2 ist eine Anlieferung sowohl über den "Zentralschulweg" als auch über die "Rudolf-Wetzer-Straße" möglich.

3.3.1.7 Anbindung (ÖPNV):

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist bei beiden Standorten gegeben, wobei sich der Standort 1 lediglich in 100 m Entfernung vom Bahnhof befindet.

3.3.1.8 Ortsbild (Gestaltung):

Der Standort 1 ist von der St 2520 nicht direkt einsehbar, sofern die "Alte Post" und die VR-Bank erhalten bleiben. Dennoch wird eine anspruchsvolle Gestaltung empfohlen. Der Standort 2 ist von der St 2520 hingegen direkt einsehbar. Direkt angrenzend befinden sich Kirchen und eine Grund- und Mittelschule.

3.3.1.9 Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen):

Die Kombination des Lebensmittelmarktes mit einer Wohnnutzung ist bei Standort 1 vorstellbar. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich bereits Wohnhäuser und vereinzelte Wohnungen. Bei Standort 2 ist eine Kombination mit Wohnungen weniger geeignet, da das Umfeld geprägt ist durch Gewerbe, Gemeinbedarf (Schule) und kirchlichen Einrichtungen.

3.3.1.10 Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebungsbebauung:

Beim Standort 1 ist die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebungsbebauung als kritisch einzustufen. Wobei insbesondere der zusätzliche Verkehr durch die An- und Abfahrten der Kunden und des Anlieferverkehrs für die Bewohner in diesem Bereich als störend empfunden werden könnte. Beim Standort 2 ist eine Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, sodass sich dieser Standort in Bezug auf die Umgebungsbebauung besser vereinbaren lässt. Die südlich gelegenen Schulen werden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet.

3.3.1.11 Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima):

Standort 1 ist im östlichen Teil durch die bereits bestehende Bebauung (Gebäude und Stellplätze) nahezu vollkommen versiegelt. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich eine Wiesenfläche mit Wohnhaus und einzelnen Gehölzen. Wohingegen der Standort 2 eine offene und weitestgehend unversiegelte Fläche (Grünland) ist. Standort 1 ist für die Kaltluftproduktion durch den hohen Versiegelungsgrad von geringer Bedeutung wohingegen Standort 2 von hoher Bedeutung ist, da es sich um eine weitestgehend unversiegelte Fläche handelt. Auf beiden Flächen kommen vereinzelt Gehölze vor. Standort 1 hat mehr Sträucher und Hecken, wohingegen auf Standort 2 vermehrt groß Bäume vorkommen. Daher ist Standort 1 von geringer Bedeutung sowie Standort 2 von mäßiger Bedeutung für die Produktion von Frischluft.

Auf beiden Flächen kommen keine Oberflächengewässer vor und sie befinden sich nicht in einem Hochwassergefahrenbereich. Ebenso ist bei beiden Standorten auf Grund der ebenen Topographie nicht mit Hangwasser zu rechnen.

3.3.1.12 Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu Denkmälern/Landschaftsbild:

Bau- und Bodendenkmäler kommen auf beiden Standorten nicht vor. Vom Standort 1 sind Sichtbeziehungen, eingeschränkt durch die bestehende Bebauung, zur Friedhofskapelle, zur Kirche "St. Nikolaus" sowie zum Krankenhaus "St. Vinzenz" gegeben. Direkt nördlich angrenzend an Standort 2 befindet sich die evangelische Auferstehungskirche. Standort 1 befindet sich in einer innerörtlichen Lage und ist von allen Seiten bereits von Bebauung umgeben. Er weist somit eine sehr gute Anbindung an vorhandene Strukturen auf. Wohingegen sich der Standort 2 am Ortsrand zur freien Landschaft hin befindet. Eine Anbindung an vorhandene Strukturen ist bei dieser Fläche nur bedingt gegeben.

3.3.1.13 Vereinbarkeit mit Schutzgebieten:

Keine nach § 30 BNatschG kartierten Biotop oder sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen innerhalb der Standorte. Bei beiden Standorten liegen außerhalb in näherer Umgebung geschützte Biotop. Ein FFH-Gebiet liegt etwa 1 km südwestlich beider Standorte. Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich etwa 330 m nordöstlich von Standort 1 sowie etwa 1 km östlich von Standort 2. Die Schutzgebiete und Biotop sind auf Grund der Distanz sowie der bereits bestehenden und dazwischenliegenden Wohnbebauung durch die Planung nicht betroffen.

3.3.1.14 Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten:

Im Umfeld des Standortes 1 ist ein Fledermausquartier bekannt. Für den Standort selbst liegen allerdings keine Nachweise auf ein Fledermausvorkommen vor. Bei einem Gebäudeabriss ist ein Fledermausvorkommen und das Vorkommen von Gebäudebrütern erforderlich. Bei den Gehölzen ist darüber hinaus eine Überprüfung von Brutvögeln von Nöten.

Im Umfeld des Standortes 2 ist ein Vorkommen von Gebäudebrütern bekannt. Die Überprüfung von Brutvögeln in Gehölzen ebenso empfohlen wie die Überprüfung von Fledermausvorkommen und Gebäudebrütern bei einem Teilabriss von Gebäuden.

3.3.1.15 Vereinbarkeit mit Verkehrslärm:

Konflikte aufgrund von Verkehrslärm-Immissionen auf gegebenenfalls im Plangebiet vorgesehene schützenswerte Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen sind lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße St 2520 zu erwarten. Beide Standorte grenzen direkt an die Staatsstraße an, durch die Flächenzuschnitte liegt allerdings bei beiden Standorten ein Großteil des Plangebiets außerhalb des konfliktträchtigen Einwirkungsbereichs der Staatsstraße. Sollten im Nahbereich der Staatsstraße St 2520 schützenswerte Nutzungen umgesetzt werden, ist der zu erwartende Konflikt voraussichtlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen erforderlichen Fensteröffnungen, Lüftungsanlage) lösbar.

Für den Fall, dass von einer Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen abgesehen wird, ist dieses Kriterium nicht mehr relevant.

3.3.1.16 Vereinbarkeit mit Gewerbelärm auf das Vorhaben:

Konflikte aufgrund von Gewerbelärm-Immissionen durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung können bei Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen im Plangebiet entstehen. An Standort 1 sind die Lärm-Immissionen auf das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen als vernachlässigbar gering einzustufen. An Standort 2 ist mit Konflikten insbesondere durch den Betrieb "Gebrüder Haff GmbH" zu rechnen.

Für den Fall, dass von einer Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen abgesehen wird, ist dieses Kriterium nicht mehr relevant.

3.3.1.17 Vereinbarkeit mit Gewerbelärm vom Vorhaben auf angrenzende Nutzungen:

Konflikte mit umliegenden, schützenswerten Nutzungen können insbesondere durch die Nutzung der Parkplätze sowie ggf. einer Tiefgarage, die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und den Betrieb von schallabstrahlenden Freianlagen entstehen. Dabei ist zu beachten, ob an den maßgeblichen Einwirkorten bereits eine gewerbliche Vorbelastung durch andere gewerbliche Nutzungen vorliegt, welche bei einer Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu berücksichtigen sind. An beiden Standorten besitzen die maßgeblichen Einwirkorte den Schutzanspruch eines Mischgebiets. An Standort 1 grenzen die Einwirkorte rundum direkt an das Plangebiet an, die gewerbliche Vorbelastung kann hier aber als relativ gering eingestuft werden. An Standort 2 sind deutlich weniger Einwirkorte zu berücksichtigen welche sich zudem überwiegend westlich des Plangebiets befinden, sodass bei Konflikten eine Orientierung der maßgeblichen Schallquellen nach Osten möglich wäre. Allerdings liegt eine eher hohe gewerbliche Vorbelastung der maßgeblichen Einwirkorte, insbesondere durch den Betrieb "Gebrüder Haff GmbH" vor, welche ggf. die Schallemissionen aus dem Plangebiet einschränken.

3.3.1.18 Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren:

Der Standort 1 weist im Bereich um das alte Öllager auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2728/7 eventuell belasteten Boden auf. Vor dem Umbau sollte der Boden von einem fachkundigen Büro untersucht werden.

Standort 2 ist frei von sonstigen einschränkenden Faktoren.

3.3.2 Resümee

3.3.2.1 Die Untersuchung zeigt auf, dass sich grundsätzlich beide Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort 1 für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sinnvoller, da Pfronten dadurch ein Zentrum bilden könnte und dies die Ortsmitte stärken würde. Aufgrund der Abstände zur Umgebungsbebauung und der Straßenanbindung

bietet der Standort 2 Vorzüge bei der Umsetzung einer Planung. Für beide Standorte gilt, dass der Erhalt von Bestandsgebäuden an der St 2520 als sinnvoll erachtet wird.

Standort 1

Blick von Südosten auf
das Plangebiet



Standort 1

Blick von Nordosten auf
das Plangebiet



Standort 1

Blick von der St 2520 auf
die Dr.-Henzner Straße



Standort 1

Blick von Norden auf die
St 2520



Standort 1

Blick von Süden auf die
St 2520



Standort 2

Blick von Südosten auf
das Plangebiet



Standort 2

Blick von Südosten auf
den Zentralschulweg



Standort 2

Blick von Südwesten auf
den Zentralschulweg



Standort 2

Blick von Osten auf das
Plangebiet



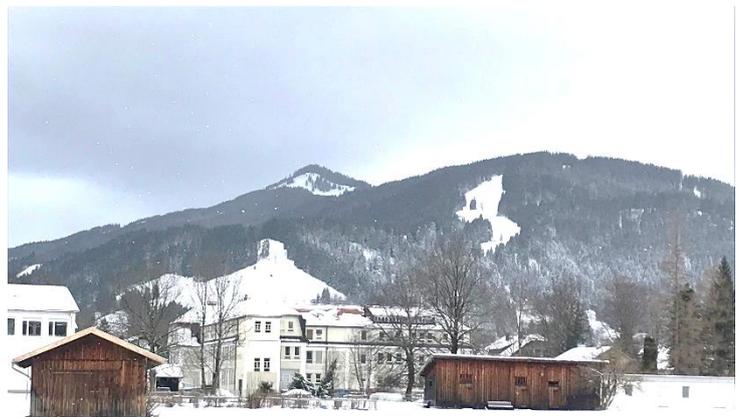
Standort 2

Blick von Südosten auf
die Auferstehungskirche



Standort 2

Blick von Osten auf das
Plangebiet



Anhang

- Anhang 1: Bewertungsbögen der Standortalternativenprüfung
- Anhang 2: Übersichtsplan zu Standortalternativenprüfung

Fachgutachten erstellt am: 20.02.2020

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)

Bearbeiter: J. Reiner mann

Die in dem vorliegenden Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse basieren auf der genannten Literatur sowie auf den vom Auftraggeber und den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Die vorliegende Untersuchung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen. Eine Veröffentlichung bedarf der Genehmigung des Büros Sieber. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Nur die gebundenen Originalausfertigungen tragen eine Unterschrift.