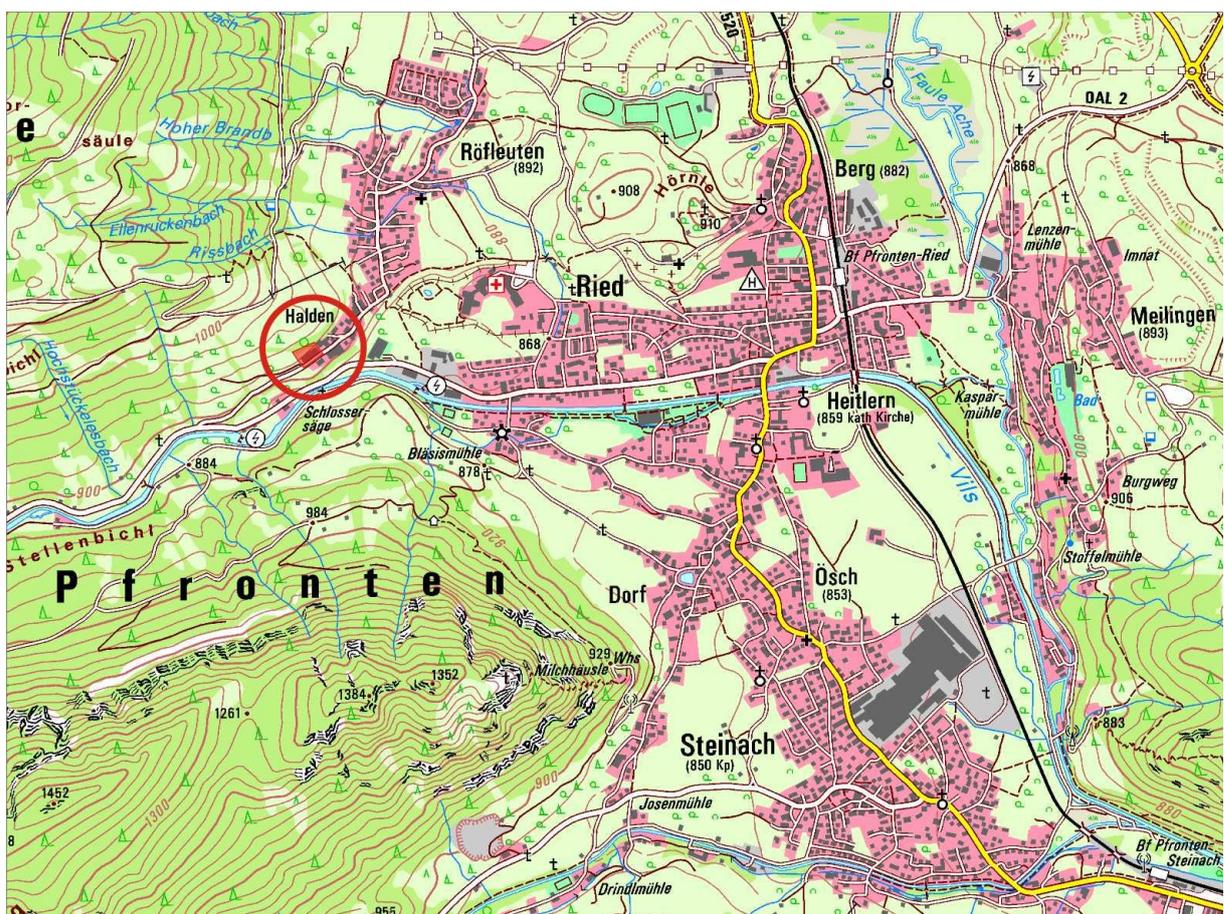


Gemeinde Pfronten

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 "Pfronten-Halden - Chalets Zugspitzblick"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 30.09.2021



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 "Pfronten-Halden - Chalets Zugspitzblick"
Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 30.09.2021

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

Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Memmingen, den 30.09.2021

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenze	8
2.4	Verkehrsanlagen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.7	Sonstige Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften (BayBO)	12
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	13
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	15
4.1	Planzeichen	15
4.2	Hinweise durch Text	16
4.3	Pflanzempfehlung	18
B	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	21
2.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	21
3	Erfordernis der Planung	22
4	Übergeordnete Vorgaben	23
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	23
4.2	Regionalplan Region Allgäu	25
4.3	Flächennutzungsplan	25
4.4	Denkmalschutz	26
4.5	Erschließung	26
4.6	Emissionen und Immissionen	27
5	Städtebauliche Zielvorstellung	27
6	Festsetzungskonzept	28

6.1	Art der Baulichen Nutzung	28
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	28
6.3	Bauweise und Baugrenzen	29
6.4	Grünordnung	29
6.5	Sonstige Festsetzungen	30
7	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	30
7.1	Dachgestaltung	30
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	31
8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
9	Umweltprüfung und Umweltbericht	35
10	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	35
11	Flächenbilanzierung	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet mit Geltungsbereich (o.M.)	21
Abbildung 2: Lage im Raum (o.M.)	22
Abbildung 3: Regionalplan der Region Allgäu – Karte Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu	25
Abbildung 4: Darstellung des Flächennutzungsplans Pfronten, 1997	26
Abbildung 5: Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren (unmaßstäblich)	34

A SATZUNG

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 der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke mit den Fl.Nrn. 2226, 2227, 2225/6 (Teilfläche), 2229 (TF) und 3632/1 (TF) Gemarkung Bergpfronten und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“ besteht aus der Satzung vom mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

Präambel

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 230)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. 1 bis 36) und der Planzeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Alfons Haf

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“ 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



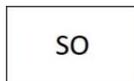
Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalets Zugspitzblick“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb

§ 11, § 16 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen

(s. Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NN

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 928 m ü. NN

Es ist maximal die innerhalb der jeweiligen Baugrenze festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Satteldächern auf die höchste Stelle des Firstes, bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachattika.

(s. Planzeichnung)

FFOK =
917m ü.NN

Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK) als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 917 m ü. NN

Die maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss wird für jedes Baufenster (Baugrenze) einzeln festgesetzt. Das untere Geschoss ist unabhängig von der Vollgeschossdefinition als Erdgeschoss zu sehen.

Der Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

II

Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 2

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

2.3 Bauweise und Baugrenze

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der 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.

TG

Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen § 6 BayBO

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

Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Der Tiefgarage zugehörige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen zulässig.

Zwischen der Zufahrtsschrankenanlage der Tiefgarage und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Privater Weg, wassergebundene Decke (Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

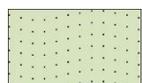
2.5 Grünordnung



Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Extensiv begrünt bzw. wasserdurchlässige Frei- und Gartenflächen. Geländemodellierung sowie Abgrabungen für Maßnahmen der Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig.

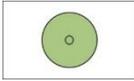


Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Die Zwischenlagerung von Schnee im Winter ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(s. Planzeichnung)



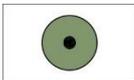
Pflanzgebot Laubbaum – Lage variabel

Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen, Lage variabel.

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustands o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

(Pflanzauswahl gem. Pflanzliste)



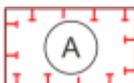
Bestandsbaum, zu erhalten

ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(s. Planzeichnung)

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden Flächen des Eigentümers auf der Fl.Nr. 2229 Gemarkung Bergpfronten (Ausgleichsfläche: 1877 m²) zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche ist zeitgleich, spätestens aber im Folgejahr des Eingriffs anzulegen. Der Zeitpunkt ist vorher dem Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.



Anlage einer Streuobstwiese

Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obstbäume in einem Pflanzraster von 15 x 15 m zu pflanzen (Hochstammqualität, regionale Obstbaumsorten nach Pflanzliste Kapitel 4.3). Beweidung ist zulässig. Bei Beweidung ist ein Einzelbaumschutz anzubringen. Bäume sind bei Abgang durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen. Erziehungs- und

Instandhaltungsschnitt sind durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Die Ausgleichsfläche ist als Grünland extensiv zu pflegen oder zu beweidern (max. GVE 1-1,5/ha). Düngemittel, Pflanzenschutzmittel und Mulchen sind unzulässig. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen, die zweite Mahd 6 - 8 Wochen später. Jeder Mahdgang ist unter Belassen von ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen (krautreiche Bestände, räumlich alternierend) durchzuführen. Das Mahdgut ist zwei bis drei Tage auf der Fläche zu belassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Artenschutz

Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel

Zur Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel sind bei der Errichtung von großen Glasfronten verglaste Ecke unzulässig, dazu ist der Einsatz von entspiegeltem Glas zu verwenden.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser sowie die Errichtung von Stützmauern sind zulässig.

(s. Planzeichnung)

Insektenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig.

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drainpflaster) zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften (BayBO)

3.1 Dachgestaltung

Dachform Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zulässig sind Sattel- und Flachdächer; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°. Dachneigungen sind bis zu einer Neigung von 32° zulässig.

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

(s. Planzeichnung)

Dacheindeckung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dachdeckung für Satteldächer von

- Hauptgebäuden
- Sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

sind ausschließlich abtragsfreie Dachplatten (kleinteilige Schuppenbedeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Bei Flachdächern sind mindestens 90 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Farben Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Solartechnische Anlagen Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind nur auf den Dachflächen von Satteldächern zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

3.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Anzahl der Stellplätze Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten vom 23. Mai 1996 gilt:
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Chalet im gesamten Baugebiet beträgt:

Chalet	Stellplätze hierfür
kleiner 75 m ²	1,0
größer 75 m ²	2,0

Einfriedungen und Stützmauern Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Lattenzäune oder als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zulässig.
Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO). Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

Unzulässig sind:

- Geflechtzäune (z.B. Maschen)
- Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen) oder sonstigen Nadelgehölzen
- Gabionen oder Mauern
- Einfriedungen mit Sockelmauern.

Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind sowie der Straßenraum vor den Garagen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

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

Sie sind

- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 1,50 m nicht überschreitet (hiervon ausgenommen ist das eingeschossige Chalet für Sauna / Wellness / Lager / Technik) und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen

Fassadengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Geländemodellierung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Werbeanlagen

Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 1,5 m² zulässig, wenn diese eine Höhe von 3,00 m ab Oberkante Erschließungsstraße nicht überschreitet.

Unzulässig sind Licht- oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen bzw. blinkende Werbeanlagen, freiliegende Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.

Bei der Beleuchtung der Werbeanlagen sind die Belange des Insektenschutzes zu gewährleisten.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

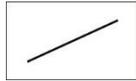
Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Planzeichen



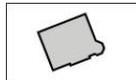
Garageneinfahrt Tiefgarage, Bestand



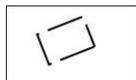
Flurgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



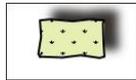
Bestandsgebäude



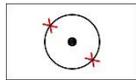
Bestandsgarage



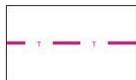
Gebäude, Planung



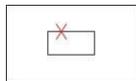
Dachbegrünung Gebäude, Planung



Bestandsbaum, zu roden



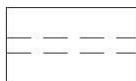
Telekomleitung, Bestand



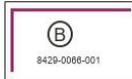
Schacht Rückbau



Schacht Planung



Feldweg, Bestand



Biotop, Flachland

4.2 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 Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und 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.

Sollte die Rodung des Einzelbaums nicht im o.g. genannten Zeitraum möglich sein, ist dieser vor Freimachung von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.

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, trockenem, bröseligen, nicht schmierendem 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 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AllMBl Nr. 15/2008) ist zu beachten.

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.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- 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).
- Immissionsschutz** Die Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- Niederschlagswasserbeseitigung** Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird daher empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über Ringdrainagen zu fassen und in einen Vorfluter einzuleiten.
- Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf jedoch nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten.
- Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
- Ist die Einleitung gemäß der NWFreiV erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen: Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung, Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.), Einleitungsmenge/Sickerrate im m/s und die Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur

Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu beachten.

Umgang mit archäologischen Funden

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

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).

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.

4.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung 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:

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 Obstbaumsorten 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
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
weiße Fetthenne	Sedum album
scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Erd-Segge	Carex humilis

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Gekielter Lauch	Allium carinatum

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.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Pfronten plant die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb gem. § 11, § 16 Abs. 6 BauNVO (SO) zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung eines bestehenden Hotels. Dies soll neben der Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur zur Deckung des Angebots im Beherbergungsgewerbe beitragen und wohnortnahe Arbeitsplätze im Hotelgewerbe sichern.

Im Plangebiet sollen sechs Chalets entstehen, um auf die hohe Nachfrage nach gehobenen Beherbergungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu reagieren. Fünf der Chalets sind für die Beherbergung ange-dacht, während ein Chalet einen Sauna- und Wellnessbereich sowie einen Lager- und Technikraum beinhalten soll. Die Chalets verfolgen einen modernen architektonischen Ansatz mit großen Glasfronten, orientieren sich aber auch an klassischen Elementen des Alpenraums wie Holzfassaden, Eingrünungen und Satteldächern.



Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet mit Geltungsbereich (o.M.)

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Ortsteils Pfronten-Halden, hat eine Fläche von ca. 0,6 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 2226, 2227, 2225/6 (Teilfläche), 2229 (TF) und

3632/1 (TF) in der Gemarkung Bergpfronten. Er liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Pfronten-Halden an der Straße „Edelsbergweg“.

Das Plangebiet hat eine starke Hangneigung von Nord nach Süd. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 919 m ü. NN am Edelsbergweg und 940 m ü. NN an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. In den Hang ist bereits die Tiefgarage des benachbarten Hotels (Fl.Nr. 2224/1) integriert. Südlich und östlich schließen bestehende Beherbergungsbetriebe an, im Westen Grünland und im Norden ein kleineres, sich von West nach Ost ausdehnendes Waldgebiet. Der unbebaute Bereich innerhalb des Geltungsbereichs ist oberhalb der Tiefgarage von Extensivgrünland geprägt, welches beweidet wird.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldbereich ist in der Waldfunktionskartierung als Lawenschutzwald sowie als Bodenschutzwald aufgenommen. Der Wald wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt, ein mit dem zuständigen Forstamt abgestimmter Abstand zu den dort vorkommenden Altfeichten von 30 Metern (ab Stammfuß in Falllinie) wird eingehalten.

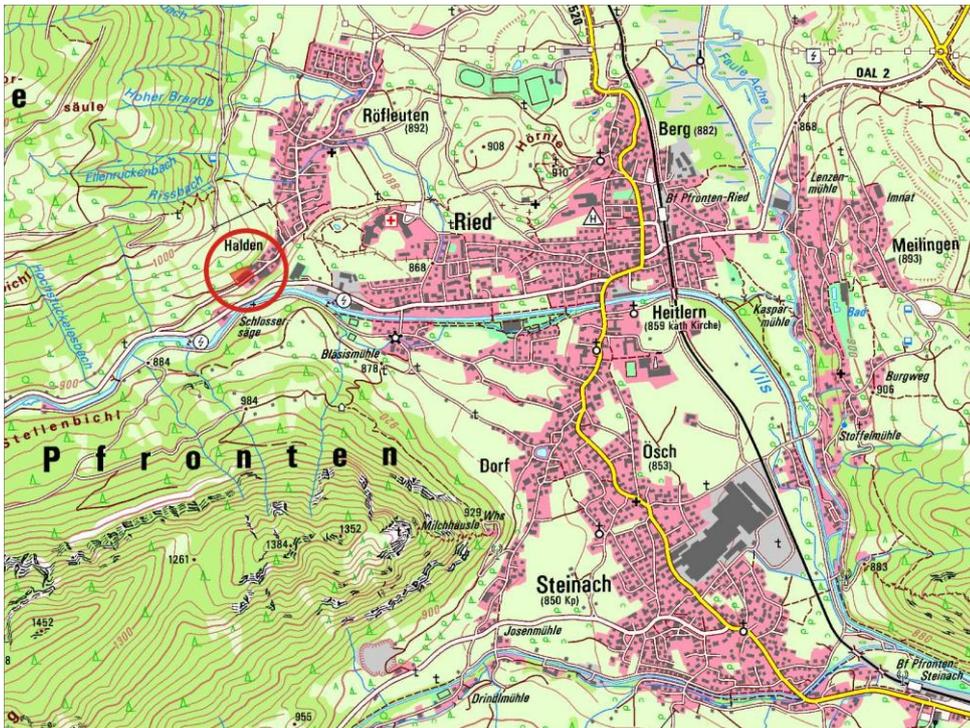


Abbildung 2: Lage im Raum (o.M.)

3 Erfordernis der Planung

Am 28.01.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Pfronten-Halden/Chalets Zugspitzblick“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden/Chalets Zugspitzblick“ beschlossen.

Ziel der Gemeinde ist die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb gem. § 11, § 16 Abs. 6 BauNVO (SO) für ein Gebiet mit Fremdenbeherbergung zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung eines bestehenden Hotels. Die Gemeinde sieht das Erfordernis, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Pfronten-Halden zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Gebäude keine Baufläche aus, weshalb der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert wird. Auf FNP-Ebene wird künftig eine Sonderbaufläche (S) dargestellt werden. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden auch die drei bestehenden gewerblich genutzten Beherbergungsbetriebe (südlich und östlich anschließend) als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Pfronten liegt in der Region Allgäu (16) und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Füssen dar. Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet der Zone A des Alpenplans zugeordnet, diese Zonierung ist allerdings auf Verkehrsvorhaben ausgerichtet und betrifft nicht die vorliegende Planung.

Folgende die Planung betreffende Grundsätze und Ziele sind dem LEP zu entnehmen:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

(G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Vermeidung von Zersiedelung

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

Wirtschaft

Wirtschaftsstruktur

(G) „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

(G) „Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.“

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Bayern, da es sich um eine Bebauung zur Sicherung eines lokalen touristischen Beherbergungsbetriebes und deren Arbeitsplätze handelt, welcher in direkten räumlichen Zusammenhang weiterer Beherbergungsbetriebe geplant ist. Im LEP Bayern werden keine spezifizierten Aussagen für das Plangebiet getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

4.2 Regionalplan Region Allgäu

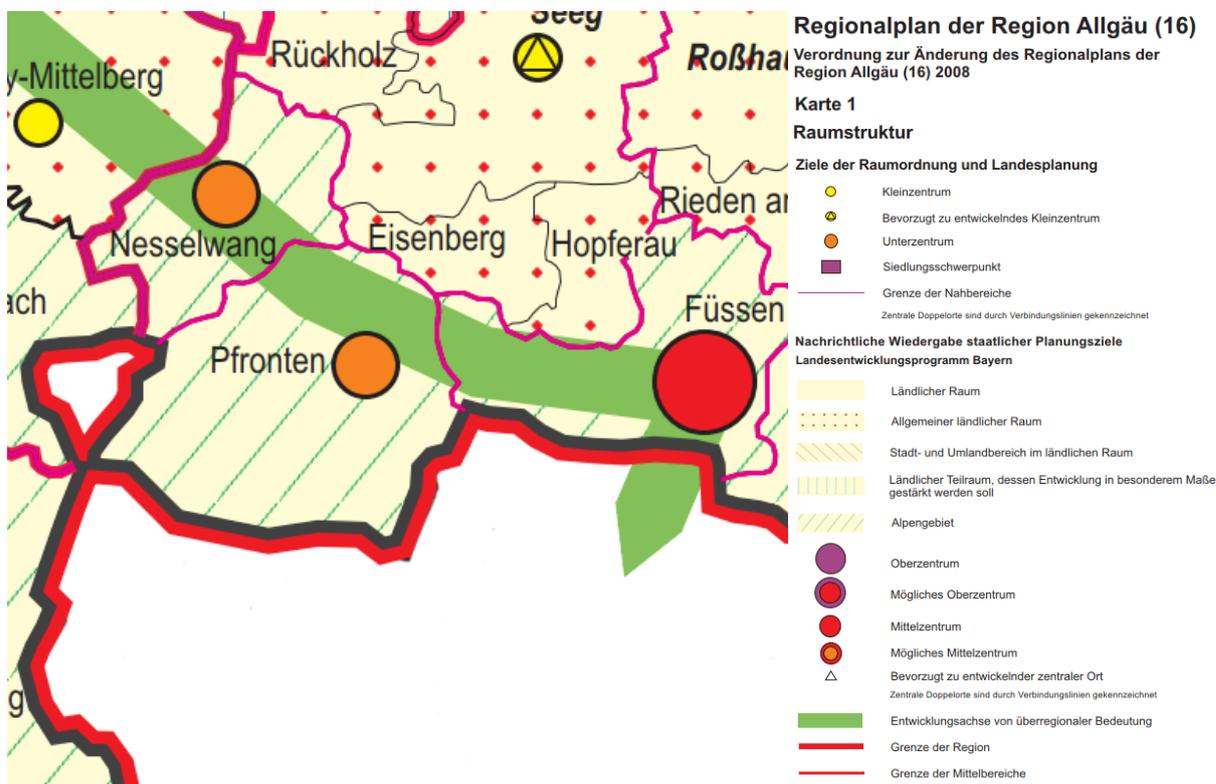


Abbildung 3: Regionalplan der Region Allgäu – Karte Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, welches sich zwischen Pfronten, Wertach und Nesselwang erstreckt (vgl. Regionalplan der Region Allgäu – Karte Natur und Landschaft). Pfronten wird dem Alpengebiet zugeordnet und stellt ein Unterzentrum entlang der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Füssen und dem Oberzentrum Kempten dar (siehe Abb. 2). Die geplante Hotelenerweiterung liegt im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Hotel. Es wurde ein Geltungsbereich mit wenigen Vertikalstrukturen gewählt, welcher in direkter Verbindung zur bestehenden Bebauung steht, so dass das Vorhaben entlang der Entwicklungsachse möglichst naturverträglich ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Gebäude keine Baufläche aus, weshalb der vorliegende Antrag in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt wird. Beantragt wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Beherbergung. Nördlich und südlich der geplanten und bestehenden Bebauung (s. Abbildung 4) sind im FNP von 1997 Gehölze dargestellt, welche nach wie vor existieren und in ihrer Ausdehnung durch das Vorhaben nicht verändert werden. Nördlich des nördlich liegenden „Wäldchens“ ist ein Landschaftspflegebereich ausgewiesen. Südlich des Vorhabengebietes in rd. 30

m Entfernung erstreckt sich das Biotop Nr. 8429-0066-001 „Feldgehölze und Hecken südöstlich Halden“.

Zudem weist der FNP Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für das Plangebiet aus. Diese Bäume sind allerdings weder in Bauantragsunterlagen der Tiefgarage aus den Jahren 1981-82 verzeichnet, noch in alten Luftbildern nachzuweisen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Darstellungsfehler im FNP von 1997 handelt.

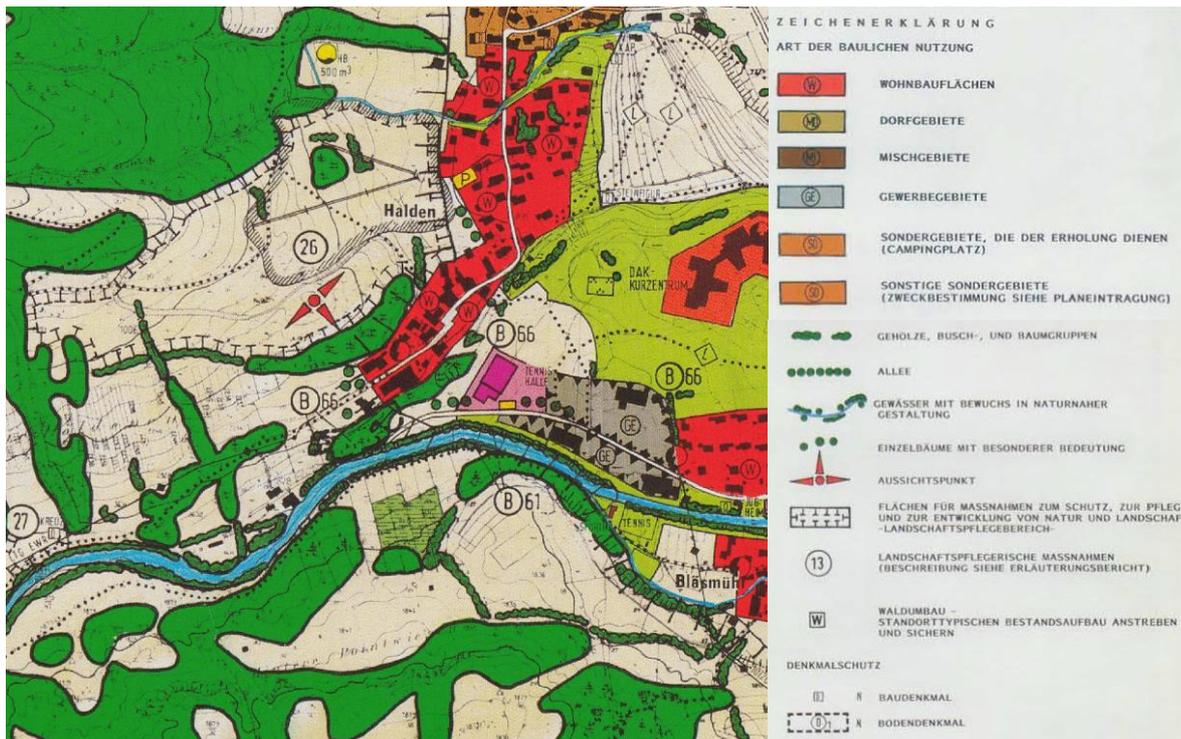


Abbildung 4: Darstellung des Flächennutzungsplans Pfronten, 1997

4.4 Denkmalschutz

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

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsstraße „Edelsbergweg“. Die äußere Erschließung wird durch das gegenständliche Verfahren nicht verändert. Über diese besteht eine Anbindung an das örtliche wie überörtliche Straßennetz. Ebenfalls über diese sind im Ort bestehenden Fahrradwege zu erreichen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der bereits vorhandenen Tiefgarage bereitgestellt. Die Erweiterung der bestehenden Tiefgaragen nach Westen ist geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Edelsbergweg“. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Per-Heel-Straße“ ist fußläufig in ca. 850 m erreichbar.

4.6 Emissionen und Immissionen

Der Geltungsbereich ist westlich von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

5 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie unter dem Punkt „Planungsanlass“ bereits ausgeführt wurde, möchte die Gemeinde Pfronten durch die Ausweisung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb einem ortsansässigen Betrieb die Chance einer Betriebserweiterung ermöglichen. Neben der Erweiterung des touristischen Angebots im Gemeindegebiet soll dadurch auch die kommunale Wirtschaftsstruktur gestärkt werden. Aus ortsplanerischer Sicht stellt die geplante Entwicklung eine gewünschte Abrundung des nach Westen auslaufenden Teils des Ortsteils Pfronten-Halden dar.

Im Plangebiet sollen sechs Chalets entstehen, um auf die hohe Nachfrage nach gehobenen Beherbergungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu reagieren. Fünf der Chalets sind für die Beherbergung ange-dacht, während ein Chalet einen Sauna- und Wellnessbereich sowie einen Lager- und Technikraum beinhalten soll. Die Chalets verfolgen einen modernen architektonischen Ansatz mit großen Glasfronten, orientieren sich aber auch an klassischen Elementen des Alpenraums wie Holzfassaden, Eingrünungen und Satteldächern.

Die geplante Nutzung sowie die bestehenden Beherbergungsbetriebe sind an dieser Stelle aus ortsplanerischer Sicht erwünscht und stellen einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft dar. Die geplante Errichtung von sechs Chalets fügt sich nördlich des bereits bebauten Grundstücks unter Beachtung der vorhandenen topographischen Gegebenheiten harmonisch ins Gelände ein und stellt durch den geringen Versiegelungsgrad und der parallel zum natürlichen Gelände verlaufenden Dachlandschaft einen sanften Eingriff in das Landschaftsbild dar. Nördlich des Edelsbergweg entsteht dadurch ein stufenweiser Übergang zum bestehenden Ort.

Weitere Kriterien für die Wahl des Standorts sind neben der Abrundung der vorhandenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine direkte verkehrliche Anbindung an die Straße „Edelsbergweg“, die Möglichkeit an bereits bestehende Leitungen (Ver-/Entsorgung) anzuschließen, die vorhandene Tiefgarage, die verkehrliche Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und die Abrundung einer gewachsenen Struktur. Darüber hinaus sind die Flächen bereits gesichert und auch keine Schutzgebiete betroffen bzw. tangiert.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Zweck der Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb ist die Betriebserweiterung eines ansässigen Unternehmens.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Durch die Kombination der Festsetzung der GRZ, der maximal zulässigen Firsthöhe in m über NN sowie maximale Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ bzw. der Wandhöhe.

Grundflächenzahl

Als maximales Maß der zulässigen Überbauung wird für das Grundstück die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die Grenzwerte orientieren sich an den bestehenden Bebauungsplänen in der Umgebung. Dabei soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, gleichzeitig wird eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Grundstückes gewährleistet. Ergänzend werden Teile des Grundstückes als private Grünfläche festgesetzt, sodass der tatsächliche Anteil der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen bereits hierdurch bei ca. 17 % liegt und damit eine gesteuerte Mindestdurchgrünung gewährleistet ist.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot, Dachbegrünung bei Flachdächern) bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird.

Firsthöhe und Fertigfußbodenoberkante (jeweils in m ü. NN)

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen sowohl zur maximalen Höhe der Fertigfußbodenoberkante (FFOK) im Erdgeschoss in m ü. NN und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NN getroffen. Die Firsthöhen werden als Maximalmaß festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken. Durch die Festsetzung der FFOK als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das natürliche Bestandsgelände einfügen.

Die künftige Dachlandschaft fügt sich durch die getroffenen Festsetzungen harmonisch in das Bestandsgelände ein und läuft parallel zu diesem mit.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen angegeben. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO, d. h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z. B. Dachüberstände etc.) außer Betracht bleiben, zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die Festsetzung der Baugrenze wurde bewusst eng gewählt, um unter Berücksichtigung ortsplanerischer und landschaftsplanerischer Zielvorstellungen zwar für die Betriebserweiterung ausreichend Raum zu ermöglichen, aber dennoch gleichzeitig nicht gewünschte größer dimensionierte bauliche Entwicklungen zu vermeiden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können.

6.4 Grünordnung

Durch die getroffene Festsetzung zur lagevariablen Pflanzung von Bäumen II. Ordnung in Abhängigkeit zur privaten Grundstücksgröße wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Aufgrund der touristischen Nutzung werden die Freiflächen im Rahmen der Bauausführung gestalterisch hochwertig ausgeführt werden. Im Norden des Plangebiets ist aufgrund des einzuhaltenen Waldabstandes eine private Grünfläche festgesetzt, die zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Durch die westlich an den Eingriffsbereich anschließende, interne Ausgleichsfläche wird eine Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild sichergestellt, die funktional eine visuell sichtbare und wirkende Eingrünung darstellt. Durch eine lockere Bepflanzung mit Obstbäumen soll ein durchgängiger, naturnaher und dorftypischer Ortsrand entwickelt werden. Diese Fläche ist zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Gesamtheit entsteht hierdurch eine ökologisch hochwertige und wirksame Ortsrandeingrünung, die ebenso städtebauliche Anforderungen eines Ortsrandes erfüllt.

Dazu werden die Flachdächer der eingeschossigen Gebäudeteile der Chalets extensiv begrünt.

Es werden im Plangebiet sowie in der externen Ausgleichsfläche auch ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet.

Darüber hinaus wird durch entsprechende Festsetzungen zur Bodenversiegelung und zum Ausschluss von Steingärten eine naturfreundliche Gestaltung der Außenanlagen gewährleistet.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Bereich der nördlich der geplanten Bebauung ist auf Grund des einzuhaltenden Waldabstands als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Aufgrund der Hangsituation sind notwendige Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser sowie die Errichtung von Stützmauern in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten wird festgesetzt, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin betragen darf, der Lichtpunkt nach unten zu richten ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein müssen.

Behandlung von Niederschlagswasser

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 oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen und Sickerrohre vorzusehen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist nur zulässig, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

Aufgrund der Hanglage ist wild abfließendes Hangwasser nicht auszuschließen. Für wild abfließendes Wasser (Hang- bzw. Niederschlagswasser) sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

7 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Im Baugebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen werden ausgeschlossen, um ein homogenes, dem Bestand angepasstes Bild zu erzeugen.

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen sind Dachflächen von Flachdächern auf mindestens 90 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen Erzeugung und Nutzung von regenerativer Energie sind nur auf den Dachflächen von Satteldächern sind möglich und erlaubt.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Anzahl der Stellplätze

Um den Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer des Beherbergungsbetriebs zu decken, ist die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet sicherzustellen. Für Chalets mit einer Grundfläche von weniger als 75 m² ist hierfür ein Stellplatz, für Chalets mit einer Grundfläche von mehr als 75 m² sind hierfür zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen, deren Erweiterung nach Westen geplant ist.

Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes landschaftsverträgliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung auf eine Höhe von 1,20 für Zäune und 1,60 m für Hecken begrenzt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Einfriedungen mit Sockelmauern unzulässig.

Stützkonstruktionen sind zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Um das Ortsbild zu wahren, sind sie optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 1,50 m nicht überschreitet. Hiervon ausgenommen ist das eingeschossige Chalets für Sauna / Wellness / Lager / Technik, da hier zur Belüftung des Baukörpers und zur Zugänglichkeit von allen Seiten ein Abrücken erforderlich wird, was eine höhere Stützkonstruktion an dieser Stelle erforderlich macht.

Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage am Ortsrand an der Hangkante und der Einsehbarkeit des Objekts von Westen sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlage zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbilds erforderlich. Aus diesem Grund sind grelle Farben und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung unzulässig. Erwünscht sind Holzverschalungen insbesondere auf den nach Süden hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

Geländemodellierung

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Werbeanlagen

Nachdem das Sondergebiet am Ortsrand des Ortsteils Halden in einem dörflich geprägten Gebiet liegt, sollte bei der Errichtung von Werbeanlagen darauf geachtet werden, dass störende bzw. stark

beeinträchtigende/ablenkende Wirkungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Dimensionierung der Anlagen sowie zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen.

Werbeanlagen sind nur an Ort und Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO).

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Pfronten nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus müssen nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 1.877 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsfläche (intern)

Auf dem Flurstück Nr. 2229 (Gemarkung Bergpfronten, Gemeinde Pfronten), welches sich im Eigentum des Hotelbesitzers befindet, wird als interner Ausgleich eine Streuobstwiese angelegt. Dabei werden regionale Obstbaumsorten in einem Pflanzraster von 15 x 15 m gepflanzt (Hochstammqualität) (siehe Abb. 5). Es wurde ein weiteres Pflanzraster gewählt, damit die Fläche weiterhin problemlos beweidet werden kann. Die Streuobstwiese ist an frühere Bewirtschaftungsformen angelehnt und wurde gewählt, da alpine Streuobstwiesen nur noch selten erhalten sind. Die Bäume müssen mit Pfählen vor Windwurf sowie einem Zaun und einem Wühlmauskorb vor Verbiss geschützt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Bäumen, 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.

Es ist ein Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt der Obstbäume nötig, wobei der Entwicklungsschnitt in den ersten drei Jahren jährlich und der Instandhaltungsschnitt alle drei bis fünf Jahre durchzuführen ist. Das Obst ist im Herbst zu ernten. Möglich wäre dies im Zuge von Baumpatenschaften mit Schulen oder Vereinen, im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung oder die Ernte könnte in der Küche des Hotels verarbeitet werden. Dies würde auch den Umweltbildungsgedanken und die öffentliche Wahrnehmung der Ökokontoflächen stärken.

Es wird empfohlen, Obstbaumarten aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

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

Birnen: Alexander Lucas, Längelbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

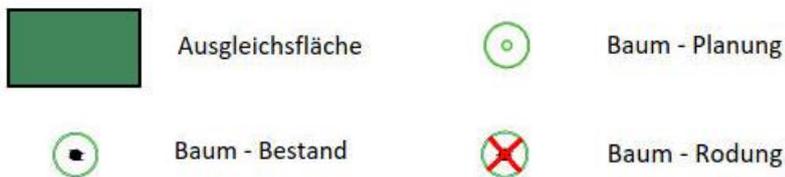


Abbildung 5: Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren (unmaßstäblich)

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist Grünland mit Weidenutzung, wobei sich keine Bestandsbäume oder Hecken innerhalb der Umgrenzung befinden. Bei einem Ausgleichsflächenbedarf von 1.877 m² sind in einem Pflanzraster von rd. 15 x 15 m insgesamt 9 Obstbäume zzgl. der Ersatzpflanzung für den zu rodenden Kirschbaum zu pflanzen.

Das Grünland auf der Ausgleichsfläche ist einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr zu unterziehen, inklusive Mahdgutabfuhr. Auf Mulchen, Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni möglich. Jeder Mahdgang ist unter Belassen von ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen (krautreiche Bestände, räumlich alternierend) durchzuführen. Das Mahdgut ist zwei bis drei Tage auf der Fläche zu belassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu gewährleisten. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

10 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird sichergestellt durch den Landkreis Ostallgäu.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit sind somit gegeben, weitere Berechnungen / Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen erfolgen.

Fernmeldeversorgung/Telekommunikation

Der Anschluss an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über Ringdrainagen zu fassen und in einen Vorfluter einzuleiten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in % (ca.)
Private Grundstücksflächen, davon	5491	91,4
• private Grünfläche	999	18,2
• Ausgleichsfläche	1877	34,2
Öffentliche Grundstücksflächen, davon	517	8,6
• Straßenverkehrsfläche	305	59
• Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	212	41
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.008	100