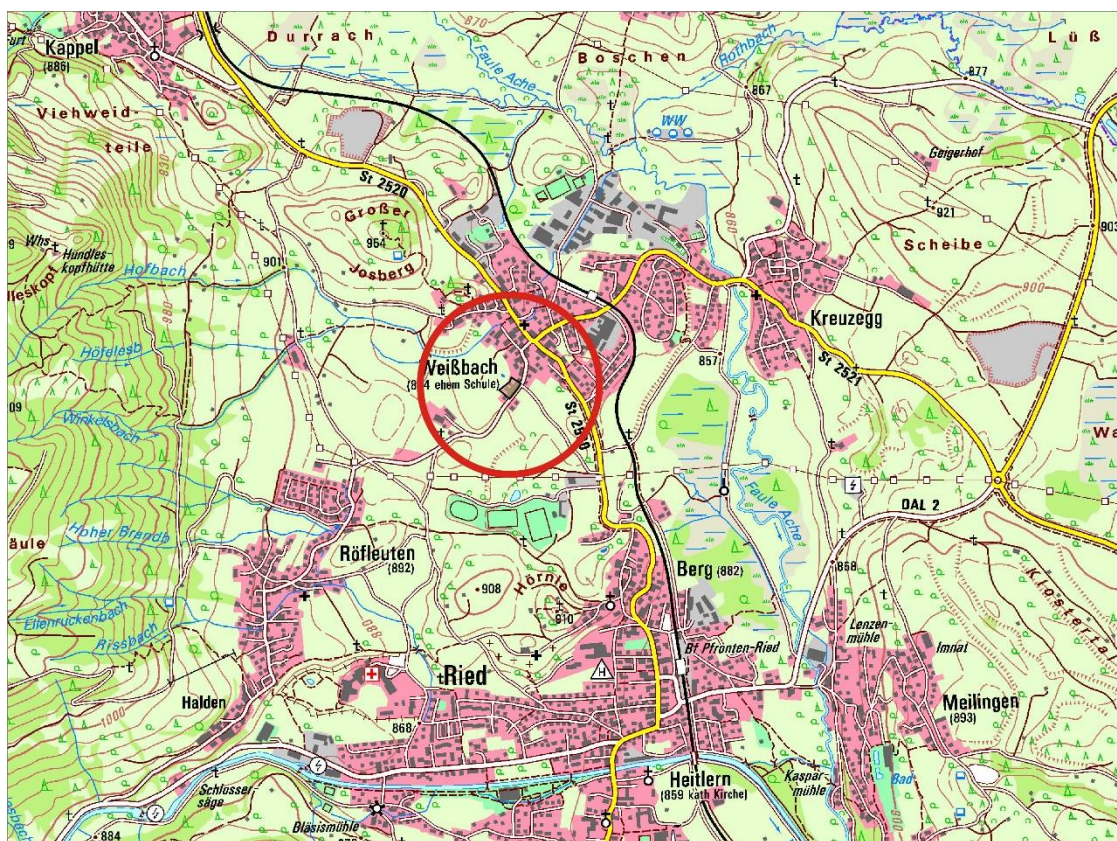


Gemeinde Pfronten

Bebauungsplan Nr. 56 "Pfronten-Weißbach/West"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 28.07.2022

Verfahren gemäß § 13a BauGB



GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 56 "Pfronten-Weißbach/West"
Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 28.07.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten-Ried



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

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

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Alfons Haf

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 28.07.2022

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	Grünflächen, Grünordnung	10
2.5	Sonstige Festsetzungen	10
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	11
3.1	Dachgestaltung	11
3.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	13
4	Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	15
4.1	Hinweise	15
4.2	Pflanzempfehlung	15
4.3	Hinweise durch Text	17
B	Begründung	20
1	Planungsanlass und Systematik	20
2	Beschreibung des Plangebietes	20
3	Übergeordnete Vorgaben	21
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018	21
3.2	Regionalplan Allgäu	23
3.3	Flächennutzungsplan	23
3.4	Denkmalschutz	24
3.5	Baugrund	24
3.6	Erschließung	24
3.7	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	24
3.8	Immissionen	25
4	Standort und allgemeine städtebauliche Zielvorstellungen	25
5	Festsetzungskonzept	26
5.1	Berücksichtigung des Bestands	26
5.2	Art der baulichen Nutzung	27
5.3	Maß der baulichen Nutzung	27

5.4	Bauweise und Baugrenze	27
5.5	Grünordnung	28
5.6	Sonstige Festsetzungen	28
6	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	29
7	Naturschutzfachliche Belange	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan DOP mit Geltungsbereich (o.M.)	21
Abbildung 2:	Ausschnitt FNP Gemeinde Pfronten (o.M.)	24
Abbildung 3:	Auswirkungen einer gesteuerten (links) und ungesteuerten (rechts) städtebaulichen Entwicklung; Quelle: Dorfkerne Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	25

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 die Gemeinde Pfronten den Bebauungsplan Nr. 56 „Baugebiet Weißbach/West“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Baugebiet Weißbach/West“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Pfronten-Weißbach und umfasst eine Größe von ca. 2802 m². Die Flurgrundstücke mit den Fl.Nrn. 768, 769, 650/3 (alle Gemarkung Pfronten-Weißbach) sind vollumfänglich Bestandteil des Geltungsbereichs.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Baugebiet Weißbach/West“ besteht aus der Satzung vom mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 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)

Präambel

- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 230)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 56 „Baugebiet Weißbach/West“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis), den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung dem zeichnerischen Teil (Zeichnung) in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Alfons Haf

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Baugebiet Weißbach/West“ der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfronten, den __.__.____

(Siegel)

1. *Bürgermeister*
Alfons Haf

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 56 „Pfronten-Weißbach/West“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 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 0,6 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH = max.
889,0m ü.NHN

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NN als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 889,0 m ü. NN

Es ist maximal die festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Satteldächern auf die höchste Stelle des Firstes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FFOK = max.
879,0m ü.NHN

Maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK) als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 879,0 m ü. NN

Die maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss gilt für jedes Baufenster (Baugrenze).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

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 Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

o

offene Bauweise

im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen sowie offenen Balkonen ist giebelseitig ausnahmsweise bis zu 1,0 m und traufseitig bis zu 0,5

m zulässig. Offene Balkone sind bis zu einer maximalen Länge von 12,5 m zulässig und sind von den Gebäudedecken mindestens 1,0 m zurückversetzt anzuordnen.

Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

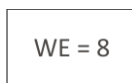
(s. Planzeichnung)



nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



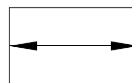
Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: 8

Die in der Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Firstrichtung zwingend

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Der Tiefgarage zugehörige Nebenanlagen sind 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.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen gem. § 6 BayBO

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

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen für Spielplätze für Kleinkinder.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

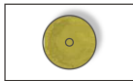
2.4 Grünflächen, Grünordnung



Bestandsbaum, zu erhalten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen (mind. 16-18cm Stammumfang). Die gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

(s. Planzeichnung)



Pflanzgebot Laubbaum – Lage variabel
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung anzupflanzen. Dabei sind mindestens sechs Bäume im Bereich der Straße zu situieren, die verbleibenden Bäume sind in ihrer Lage variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

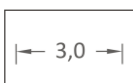
Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können nicht angerechnet werden.

Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Baufertigstellung zu bepflanzen.

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

(Pflanzauswahl gem. Pflanzliste)

2.5 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung
(s. Planzeichnung)

Insektenschutz	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zulässig.</p>
Bodenversiegelung	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Im Baugebiet sind für Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zulässig.</p>

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung

Dachform	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach).</p> <p>Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.</p> <p>Für Garagen und Nebenanlagen sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.</p>
Dachneigung	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Hier: 20 – 35°</p> <p>Die Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Hauptgebäude, Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).</p> <p>Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen richten sich nach der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern.</p>
Dachdeckung und -farbe	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p>

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

Flachdächer sind extensiv auf mindestens 75 % der Dachfläche zu begrünen.

Widerkehre und Zwerchgiebel

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal ein Widerkehr oder Zwerchgiebel pro Dachfläche
- Max. Breite (Außenkante Außenwand):
1/4 der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante:
4,0 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

Dachaufbauten / Dachgauben

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Summe aller Gauben muss im Verhältnis zum Hauptdach (Länge des Gesamtdaches) untergeordnet sein (weniger als 50 %). Widerkehre und Zwerchgiebel sind hierbei mit anzurechnen.
- Maximale Breite (Außenkante ohne Dachüberstand) einer einzelnen Dachgaube: 4,00 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Minstdachüberstand

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Der Mindestabstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,80 m

- an allen Traufseiten: 0,40 m

**Solarthermie
und Photo-
voltaikanlagen**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind nur auf den Dachflächen von Satteldächern zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Bei der Errichtung von solarthermischen Anlagen ist eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße unzulässig. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

Eine Aufständigung ist unzulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

3.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Oberflächen von Fassaden sind in hellfarbenen Putz oder in Holzverkleidung zu gestalten. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenwandflächen der Gebäude nicht zulässig.

Einfriedungen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Lattenzäune mit einem Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante von 15 cm 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

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Sämtliche Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,25 m zurückzusetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) 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 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.

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs befindliche bestehende Mauer ist von den Regelungen ausgenommen.

Geländeveränderungen

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.

Hangabwärts ist das Gelände im direkten Anschluss an das Gebäude mindestens bis auf eine Höhe von 876,0 m NHN aufzufüllen und zur Grundstücksgrenze auf die dort gegebenen Bestandshöhen zu verziehen.

Geländeveränderungen 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.

Stellplätze

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 23.05.1996) nachzuweisen.

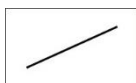
Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

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

4 Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Hinweise



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



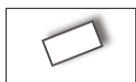
Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



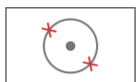
Bestandsgebäude



Bestandsgebäude, Abbruch geplant



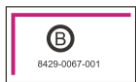
Gebäude, Planung



Bestandsbaum, zu roden



Elektroleitung, Bestand



Biotop

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

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

Obstbaumarten

Äpfel:

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

Birnen:

Alexander Lucas, Gute Graue, Gellerts Butterbirne

Pflaumen:

Hanita -H-, 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
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.

4.3 Hinweise durch Text

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

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des 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. Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Gebäuden, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

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 der Einzelbäume 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, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu

Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Brandschutz

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AIIIMBI 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 auszulegen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Naturschutz

Auf die Bestimmungen der DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasser

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 anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bereits vorhandene Sickerschächte dürfen nach Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen weiterhin genutzt werden.

Rückhaltemaßnahmen (Zisterne, Regentonne) zur Nutzung als Brauchwasser oder für die Beregnung der Grünflächen sind zulässig.

Bei der Planung (Bemessung und Darstellung im Bauantrag) und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung,

	<p>Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.</p> <p>Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.</p>
Umgang mit archäologischen Funden	<p>Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) 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.</p> <p>Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG zu beachten.</p> <p>Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.</p>
Ergänzende Hinweise	<p>Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebauung im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfungen, Bohrungen).</p> <p>Auf die Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion i.d.F. vom 26.01.2022 wird hingewiesen.</p> <p>Auf die Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) i.d.F. vom 14.06.2022 wird hingewiesen.</p>
Plangenaugigkeit	<p>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 und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p>
Lesbarkeit der Planzeichnung	<p>Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.</p>

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Der Gemeinderat Pfronten hat am __.__.____ in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Pfronten-Weißbach/West“ beschlossen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den für die Gemeinde wichtigen Baustein der Bereitstellung von Wohnbauflächen an dieser Stelle realisieren zu können. Ziel ist es, dem Areal des brachliegenden Hotels Bergpanorama eine neue Nutzung zuzuführen. Aufgrund der markanten Lage am südlichen Ortsrand von Weißbach beabsichtigt die Gemeinde hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplans vor allem das Maß der Bebauung im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung zu steuern.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das hier angewandte Verfahren ist zulässig, nachdem mit dem Bebauungsplan eine Wiedernutzbarkeit von Flächen einhergeht und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. Das Plangebiet steht darüber nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine überschlägige Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7 der Begründung).

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteil Weißbach der Gemeinde Pfronten. Das Areal ist direkt an die Rölfleuter Straße angebunden und über diese auch bereits erschlossen. Bis auf die bestehende Bebauung direkt anschließend im Südwesten sowie Nordosten ist die Fläche von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,28 ha, befindet sich auf einer Höhe von ca. 879 m ü. NHN. Derzeit befindet sich noch das stillgelegte Hotel Bergpanorama auf dem Plangebiet.



Abbildung 1: Lageplan DOP mit Geltungsbereich (o.M.)

Das Gelände fällt steil mit einem Gefälle von ca. 10 % nach Nordwesten ab. Zum Grundwasserspiegel liegen keine Erkenntnisse vor.

Der Boden besteht aus wechseln sandigem und steinigem Kies, der zum Teil schwach schluffig auftritt sowie kiesigem Untergrund mit geringer Braunerdeüberdeckung. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrunds sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der Untergrundverhältnisse wahrscheinlich nicht erforderlich.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms von Bayern liegt die Gemeinde Pfronten im allgemeinen ländlichen Raum. Für diesen Raum und für die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3.1 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.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Fazit

Um die Innenentwicklung in Pfronten zu stärken, werden vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits vorhandene Siedlungsstruktur, der im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanänderung eine neue Nutzung zugeführt wird. Den Zielen der Landesplanung wird mit der gegenständlichen Planung somit entsprochen.

3.2 Regionalplan Allgäu

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region Allgäu (in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- G A I 1 Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- Z A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- Z A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
- Z B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- Z B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- Z B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierten Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Hohenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft sollen entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Z B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- Z B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. Zielen des Regionalplans Region Allgäu.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

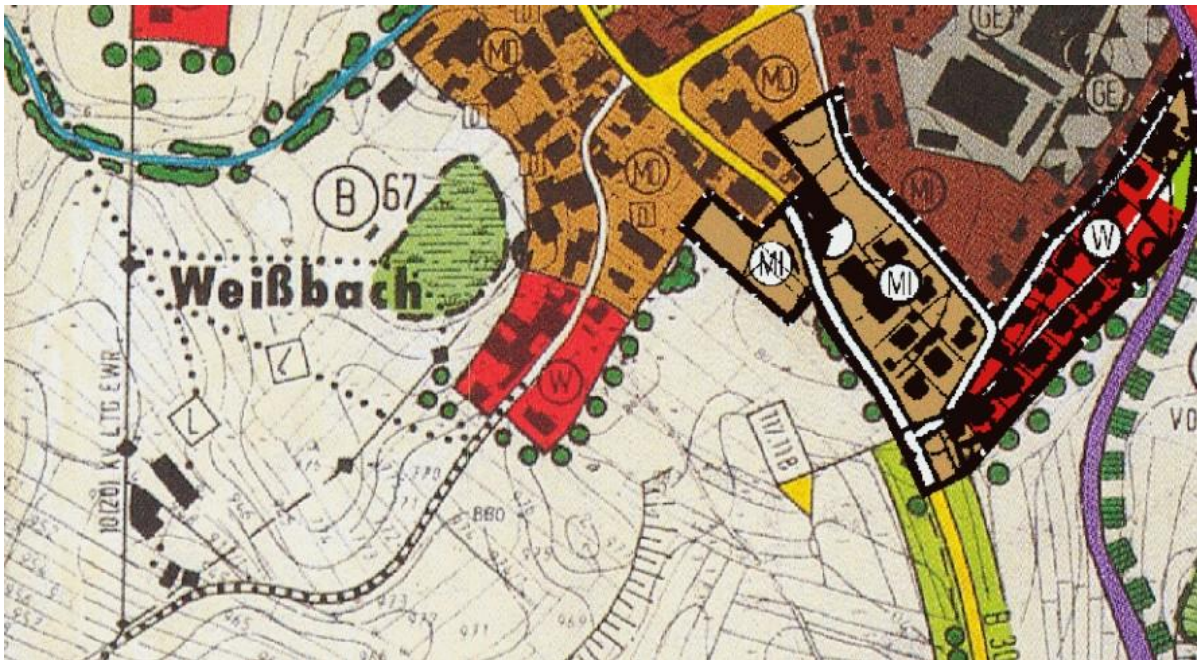


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Gemeinde Pfronten (o.M.)

3.4 Denkmalschutz

In einem Abstand von ca. 50 m befindet sich das Baudenkmal D-7-77-159-74 und in einem Abstand von ca. 80 m befindet sich das Baudenkmal D-7-77-159-75. Die unter Denkmalschutz stehenden Bauernhäuser werden von der geplanten Neunutzung im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans nicht negativ beeinträchtigt.

3.5 Baugrund

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

3.6 Erschließung

Durch das gegenständliche Verfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar im Anschluss an bereits vorhandene Erschließungsstraße „Röfleuter Weg“. Die Erschließung ist über das bestehende Wegenetz mit Anschluss an die Kemptner Straße gesichert. Die bestehenden Fahrbahnbreiten sind ausreichend dimensioniert.

3.7 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) der Gemeinde Pfronten sowie die Stromversorgung erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger und ist gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Ostallgäu.

3.8 Immissionen

Der Geltungsbereich ist westlich von 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.

4 Standort und allgemeine städtebauliche Zielvorstellungen

Standort

Der Standort zeichnet sich durch seine Ortsrandlage am südlichen Ortsrand des Ortsteils Weißbach aus.

Allgemeine Städtebauliche Zielsetzung

Allgemeines städtebauliches Ziel ist es, in Grundzügen die vorhandene, charakteristische Baustruktur zu erhalten, dabei aber eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu ermöglichen. Aktuell wäre der Bereich gem. § 34 BauGB bebaubar (der im östlichen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich aufgehoben). Dabei besteht die Gefahr, dass bei einem Abriss der bestehenden Bebauung die neuen Baukörper nicht mit ortstypischer Kubatur und/oder Situierung auf dem Grundstück gebaut werden, womit der Verlust der bisherigen Siedlungsstruktur und des Dorfbildes einherginge. Dies entspräche nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Pfronten. In Abbildung 3 sind die Auswirkungen einer solchen ungesteuerten Entwicklung exemplarisch dargestellt.

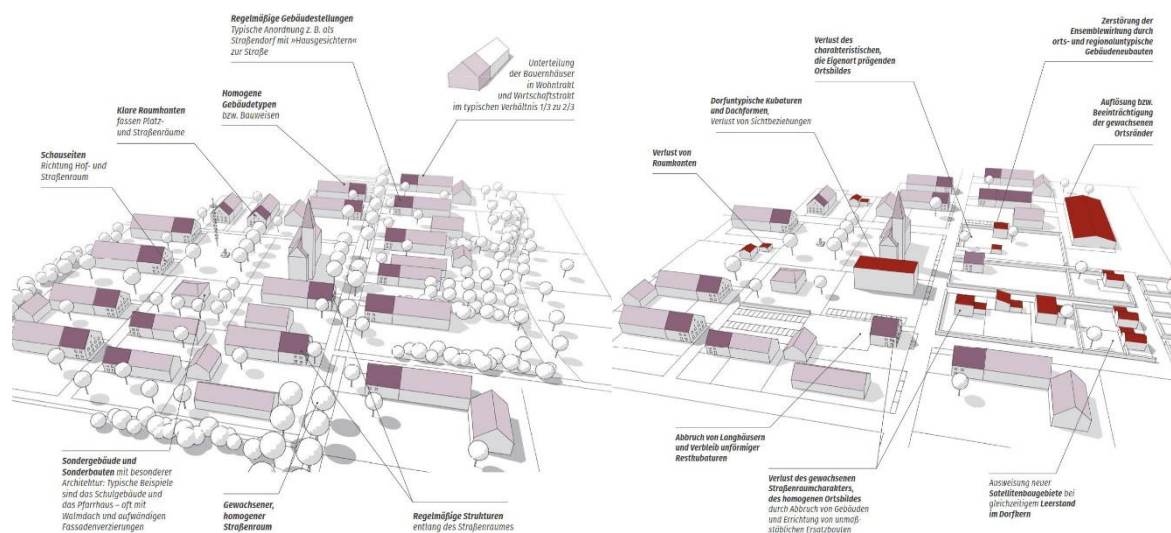


Abbildung 3: Auswirkung einer gesteuerten (links) und ungesteuerten (rechts) städtebaulichen Entwicklung; Quelle: Dorfkerne Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

Um die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde zu wahren, werden – auch weil die Gemeinde keine Ortsgestaltungssatzung wie viele anderen Gemeinden im südlichen Alpenvorland hat - im gegenständlichen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Bauvorschriften vorgegeben. Die

geplante Bebauung soll an die dorftypischen, im Bereich des Rölfleuter Wegs weitestgehend zweigeschossigen Gebäude mit Satteldächern anknüpfen, um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Daher werden durch die Festlegung der Baugrenze und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Regelungen u.a. zur maximalen Firsthöhe sowie indirekt zu den Gebäudeproportionen getroffen. Nachdem das Plangebiet für den an dieser Stelle in die freie Landschaft übergehenden Straßenraum prägend ist, sollen auch für Hauptgebäude ausschließlich, wie auch im Bestand vorhanden, Satteldächer zugelassen werden. Ziel ist, den homogen wirkenden Charakter der bisherigen Bebauung mit seiner zur Straße hin zweigeschossigen Bauweise zu erhalten.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Berücksichtigung des Bestands

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke im Umfeld des Plangebiets. Diese haben Interesse daran, dass ihr bisheriger Status Quo nicht verschlechtert wird.

Bauliche Vorhaben sind gem. § 34 BauGB dann zulässig, wenn diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das heißt, der Beurteilungsrahmen für bisherige Bauvorhaben ist weit gefasst. Zwar gewährt das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand des Baurechts gem. § 34 BauGB, die Planbetroffenen besitzen jedoch ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Festsetzungen nicht ohne besondere Berücksichtigung ihrer Belange getroffen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Pfronten besonders geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Planbetroffenen auf das Weiterbestehen des Baurechts gem. § 34 BauGB eingerichtet haben und ob der bisherige rechtliche Status Quo durch die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung einschränkt wird. Daher wurden die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass die Kenngrößen der Bestandsgebäude im Umgriff des Plangebietes aufgegriffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß der zukünftig beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ebenso wurde beim Maß der baulichen Nutzung darauf geachtet, dass die festgesetzte GRZ und die maximalen Firsthöhen in Bezug auf die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der Hauptgebäude den Werten der umgebenden Bebauung entsprechen. Bei der Höhenfestsetzung wurde darauf geachtet, dass die bisherigen Höhen der Umgebungsbebauung nicht unter- aber auch nicht wesentlich überschritten werden. Im Geltungsbereich sollen weiterhin zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach entstehen. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die homogene Dachlandschaft in diesem Bereich zu erhalten. Eine zu starke Nachverdichtung soll vermieden werden. Der Bauraum wird nicht, wie mittlerweile in vielen Bebauungsplänen üblich, durch weitgefaste, durchgehende Baugrenzen geregelt. Vielmehr werden für die geplanten Gebäude jeweils einzelne Baufenster festgesetzt, die sich im Maß an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. In Gegenüberstellung des öffentlichen Interesses, einer Steuerung der zukünftigen Nachverdichtung und den privaten Interessen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, dem

öffentlichen Interesse Vorrang zu gewähren, wobei die privaten Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Auch die Situation der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird durch die veränderte baurechtliche Situation und die getroffenen Festsetzungen nicht verschlechtert. Es gelten die Abstandsregelungen gemäß § 6 BayBO, weshalb eine Verschlechterung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und den Brandschutz auszuschließen ist.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen aufgrund zu befürchtender Konflikte nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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.

Darüber hinaus darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,6 überschritten werden.

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. NHN und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NHN 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. Ergänzt durch die Fixierung von maximal zwei Vollgeschossen rundet dies die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ab. Dachgeschosse und Kellergeschosse sind dabei nicht als Vollgeschosse zulässig.

5.4 Bauweise und Baugrenze

Es wird die offene Bauweise (o) sowie die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Im gesamten Geltungsbereich werden für die Grundstücke jeweils einzelne Baufenster festgesetzt, die sich an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. So soll erreicht werden, dass im Plangebiet der derzeit brachliegenden Nutzung eine maßvolle Bebauung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung erfolgen kann. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen wie z.B. Dachüberstände,

Erker etc. sowie offenen Balkonen giebelseitig mit bis zu 1,0 m und traufseitig mit bis zu 0,5m zulässig. Offene Balkone sind hierbei grundsätzlich von Gebäudeecken um mindestens 1,0 m zurückversetzt anzuordnen und in ihrer Länge auf 12,5 m begrenzt. Die Vorgaben zur Größenordnung entspricht den ortstypischen Merkmalen und ermöglicht gleichzeitig die Umsetzung für angemessene Balkone. Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, wird die Firstrichtung mit einer inbegriffenen Flexibilität in der Festsetzung vorgegeben. Dies fügt sich in die nähere umgebende Bebauung ein und dient dem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur. Ferner wird die Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude auf acht begrenzt, um dem örtlichen Trend von kleinen Zweitwohnungen entgegenzusteuern, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum bei der Aufteilung der Einheiten in den einzelnen Gebäuden zuzulassen. Um den durch die entstehenden Wohneinheiten ausgelösten Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden, wird über die Baugrenzen hinaus die Umgrenzung für unterirdische Garagen geregelt. Die Tiefgarage wird zum Rölfleuter Weg, die überdachte Ausfahrt ausgenommen, weitestgehend unterhalb der Erschließungsstraße angeordnet werden, auf der rückliegenden, westlichen Seite aufgrund der vorhandenen Topographie jedoch über das bestehende wie geplante Gelände hinausragen. Zur Einbindung ins Gelände wird im direkten Anschluss an die Gebäude auf der hangabwärtigen Seite eine Mindestauffüllung definiert, um die frei sichtbare Wandhöhe in ihrer vertikalen Ausprägung im Sinne der Ortsgestaltung zu begrenzen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a, 2 und 3 BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass solche Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Einrichtungen für Kleinkindspielplätze sind ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.5 Grünordnung

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wird für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt, dass je 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen ist. Aus ortsgestalterischen Gründen werden sechs Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen, sind die zu erhaltenen Bestandsbäume bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume nicht mit einzubeziehen. Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung

Park- und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten Grundstücken sind nur in einer wasser-durchlässigen Ausführung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus.

6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Im Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 35° zulässig. Andere Dachformen und -neigungen werden ausgeschlossen, um ein homogenes, dem Bestand angepasstes Bild zu erzeugen. Gleiches gilt für die Dachdeckung und die Dachfarben. Auf Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern die begrünt sind. Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen sind Dachflächen von Flachdächern auf mindestens 75 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten und -gauben sind möglich, aber in ihren Dimensionen reglementiert. Auch dies dient der Wahrung des Ortsbilds und knüpft an die im Bestand vorhandene Dachgestaltung an. Abschließend wird der Mindestdachüberstand geregelt, der besonders im Alpenvorland sowohl im Sommer als auch im Winter vor Witterung schützt und auch dem Ortscharakter entspricht.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Eine Aufständigung (z.B. auf Nebenanlagen oder Garagen mit Flachdächern) ist unzulässig.

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.

Einfriedungen

Durch die Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraums gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund werden Einfriedungen in ihrer maximalen Höhe beschränkt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Stützkonstruktionen

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.

Geländeveränderung

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

Aufgrund des steil abfallenden Geländes und dem damit verbundenen hangabwärts freiliegenden Tiefgaragengeschosses wird, um die sichtbare Wandhöhe zu begrenzen, eine Auffüllung des künftigen Geländes in diesem Bereich definiert.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten in der jeweils aktuellen Fassung (momentan Fassung vom 23.05.1996) nachzuweisen.

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 gem. BayBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

7 Naturschutzfachliche Belange

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Pfronten-Weißbach/West“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pfronten-Weißbach, angrenzend an den Rölfleuter Weg. Die Topographie im Geltungsbereich weist ein relativ starkes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Auf einer Strecke von ca. 45 m senkt sich das Gelände von ca. 878 m ü. NN (Südosten) auf ca. 872 m ü. NN (Nordwesten).

Der Geltungsbereich ist aktuell zum Großteil durch einen Hotelgebäudekomplex bebaut, am nordwestlichen Rand befindet sich eine Holzhütte. Hinter und seitlich des Hotelgebäudes liegen Grünflächen. Das Grundstück wird von dem von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Gefälle geprägt. Die Fläche ist zur Straße überwiegend von nichtheimischen Hecken (*Buxus sempervirens*, Thuja) eingesäumt, auf der Rückseite des Hotelgebäudes befindet sich ein schmaler Streifen heimischer Bäume älterer Ausprägung (v. a. Fichten, Buchen). Im Südwesten und im Nordosten grenzt an die Fläche Wohnbebauung an, während sie im Osten durch den Rölfleuter Weg begrenzt wird. Im Nordwesten ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

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

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

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Aufgrund der geplanten Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern anstelle des bestehenden Hotels, wird die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfronten-Weißbach/West“ durchgeführt. Der siedlungsnaher Freiraum im Planungsumfeld wird durch das Vorhaben berührt, allerdings ist der Freizeitwert aufgrund des bestehenden Hotelgebäudes und des Ausmaßes der geplanten Gebäudekubaturen nicht bzw. nur sehr gering betroffen. Beeinträchtigungen der Wohnfunktion für umliegende Wohnbebauungen sind daher nur während der Bauphase durch Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, nicht jedoch aufgrund des (dauerhaften) Verlustes von Erholungsräumen. Da die Erschließung über bereits bestehenden Straßen erfolgt und die Fläche im Bestand bereits bebaut ist, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme der randlichen Grün- bzw. Gartenflächen, bereits bebaut. Die Fläche ist zur Straße überwiegend von nichtheimischen Hecken (*Buxus sempervirens*, Thuja) eingesäumt. Auf der Rückseite des Hotelgebäudes befindet sich ein schmaler Streifen heimischer Bäume älterer Ausprägung (u. a. Buchen, Fichten). Nordwestlich und südöstlich, abgegrenzt durch den Rößleuter Weg, schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Auch finden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura-2000 Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs. 100 Meter nordwestlich liegt jedoch das amtlich kartierte und vollständig geschützte (§ 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG) Biotop Nr. 8429-0067-001 „Nass- und Streuwiesen nördlich Pfronten-Ried“.

Östlich in ca. 500 m Entfernung liegen die ebenfalls amtlich kartierten und (zu 85 % nach § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG) geschützten Biotope „Moorkomplex zwischen Ried und Kreuzegg“ (Nr. 8429-0017-002 und -007). In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs liegt ca. 450 m östlich des Geltungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet „Berger Moos“ (LSG-00395.01). Ebenfalls östlich in 1,1 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ (LSG-00115.01) und das FFH-Gebiet „Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten“ (ID 8429-301). Aufgrund der großen Entfernung sowie der Art des geplanten Vorhabens (relativ geringe Eingriffsintensität) ist eine projektbedingt verursachte Beeinträchtigung der genannten

Biotopflächen und Schutzgebiete auszuschließen. Insgesamt sind keine hochwertigen naturschutzfachlichen Flächen von der Planung betroffen. Generell muss auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch die angrenzende Straße und die bestehende Bebauung hingewiesen werden.

Durch die Festsetzungen geeigneter grünordnerischer Maßnahmen wird der unvermeidliche projektbedingt verursachte Eingriff soweit als möglich reduziert. Potentielle artenschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungen zu berücksichtigen und um im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Verbotstatbestände des § 44 BNatschG durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Berücksichtigung des § 39 BNatschG, ggf. notwendiges Roden von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna etc.).

Zusammenfassend ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Geologie, Boden und Fläche

Als geologische Einheit wird für den Untersuchungsraum in der geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) Flussschotter, holozän, ein kiesiges, wechselnd sandig, steiniges Gestein aufgeführt.

Darüber hat sich, gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Grundsätzlich weisen Braunerden meist gute Filter-, Speicher- und Pufferkapazität für Nähr- und Schadstoffe auf. Moorböden liegen gemäß der Moorbodenkarte Bayern 1:25.000 im Plangebiet nicht vor. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich jedoch ein teilweise degradiertes Hochmoor und Erdhochmoor.

Für den Geltungsbereich liegen Bodenschätzungsdaten gemäß dem BayernAtlasplus vor, wobei das Gebiet auf zwei Teilflächen liegt. Beim gesamten Plangebiet handelt es sich demnach um Grünland mit Lehmboden (Bodenstufe II). Im südwestlichen Bereich beträgt die Acker-/Grünlandzahl 52 und die Boden-/Grünlandgrundzahl 59 (von max. 100), während diese in der nordöstlichen Hälfte bei 53 bzw. 60 liegen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung geht durch das Planvorhaben kein für die Landwirtschaft ertragreicher oder aus naturschutzfachlicher Sicht ökologisch hochwertiger Boden verloren.

Bei den Schutzgütern Boden und Fläche ergeben sich im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Pfronten-Weißbach/West“ nur in relativ geringem Umfang unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Insbesondere ist diesbezüglich auf die bestehende Vorbelastung aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades durch die vorhandenen Gebäude inkl. Nebenflächen hinzuweisen. Demnach verändert sich der Grad der Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung nur sehr geringfügig.

Wasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte von Bayern (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich im hydrologischen Großraum des Alpenvorlandes und hier im Raum des Süddeutschen Molassebeckens innerhalb des Teilraums der fluvioglazialen Schotter. In Bezug auf die hydrogeologische Einheit ist das

Plangebiet den Talschotter zuzuordnen. Dabei handelt es sich um karbonatreiche, gut sortierte und geschichtete (schluffig-)sandige Kiese bis kiesige Sande, zum Teil mit schluffigen bis kiesigen Einschaltungen und teilweise steinig bis blockig.

Vom geplanten Vorhaben sind keine Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche direkt betroffen. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Pfronten“ (Nr. 2210832900107) befindet sich nördlich des Plangebietes in über 800 m Entfernung, so dass auch indirekte Auswirkungen hier nicht zu befürchten sind.

Innerhalb des Plangebietes selbst liegen auch keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Hofbach, befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Auswirkungen auf dieses Oberflächengewässer durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der ausreichend großen Entfernung und der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Die bereits eingeschränkte Versickerungsfähigkeit, aufgrund der bestehenden Versiegelung / Bebauung, wird durch das Bauvorhaben nicht weiter verschlechtert. Negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Grundwasser werden zudem verhindert, indem ggf. verschmutztes Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Grundsätzlich werden alle Oberflächen der baukonstruktiven Elemente, welche mit Niederschlagswasser in Berührung kommen aus entsprechendem Material angefertigt, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu verhindern. Weiterhin wird angestrebt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern, was sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Insgesamt sind nennenswerte projektbedingt verursachte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszuschließen.

Klima und Luft

Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Pfronten-Weißbach hat ein gemäßigt kaltes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,2°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 1.833 mm und ist demnach als hoch einzustufen. Mit 225 mm ist der Juni der niederschlagreichste Monat, während der Februar mit 104 mm den niederschlagsärmsten Monat darstellt. Der wärmste Monat ist mit 15,6°C im Schnitt der Juli, der kälteste Monat mit durchschnittlich -4,0°C der Januar¹. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Projektgebietes spielt die Fläche für die Kaltluftentstehung keine nennenswerte Rolle, lediglich in Bezug auf die Frischluftentstehung sind die bestehenden Gehölze, welche die Fläche säumen, mit einer gewissen kleinklimatischen Funktion zu berücksichtigen. Durch das geplante Vorhaben kann ein Teil dieser Gehölze entfallen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestandsgebäude wird dieser Eingriff jedoch nicht verschlechtert. Durch die Gliederung der Gebäude und der Fixierung der Firstrichtung entstehen vielmehr neue Frischluftschneisen. Negative Auswirkungen durch baubedingte Emissionen sind zeitlich

¹ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/pfronten-weissbach-711328/>, zuletzt abgerufen am 30.03.22

beschränkt und nicht erheblich. Nutzungsbedingt sind keine spürbaren, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr auf angrenzende Wohngebäude und deren Bewohner zu erwarten. Insgesamt ist demnach von keiner erheblichen negativen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Zwei als Baudenkmal geschützte Bauernhäuser befinden sich in ca. 60 m (D-7-77-159-74) bzw. ca. 95 m (D-7-77-159-75) Entfernung zum Projektgebiet. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-8429-0052) liegt ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist folglich zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist grundsätzlich einzuräumen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Gebäude sind zwar als Sachgüter anzusehen, diese werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung jedoch durch die geplanten Neubauten ersetzt.

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

Landschaft

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

Momentan ist der Geltungsbereich verkehrlich bereits erschlossen. Die Fläche selbst ist, ebenfalls aufgrund der bestehenden leerstehenden Gebäudestruktur, landschaftlich wenig attraktiv. Allerdings fügt sich die für das Alpenvorland typische Optik und Bauweise des Hotels recht gut in das bestehende Landschaftsbild ein. Die bestehenden (standortgerechten) Hecken und Bäume sind als auflockernd einzustufen. Grundsätzlich ist das Plangebiet von allen Seiten, auch von Weitem, relativ gut einsehbar. Lediglich die umliegenden Gebäude und die schmale Baumreihe auf der Rückseite des Hotelgebäudes schirmen die Blickbeziehungen teilweise ab. Insgesamt ergeben sich beim Landschaftsbild durch den Anschluss an die bestehenden Wohngebäude, das gewählte Festsetzungskonzept inkl. der geplanten Fassadengestaltung und die Eingrünung des Geltungsbereichs grundsätzlich keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht

erheblich einzustufen sind. Aufgrund des bereits relativ hohen Versiegelungsgrades infolge der bestehenden Bebauung ist das Plangebiet als erheblich vorbelastet einzustufen. Ökologisch höherwertige Bereiche bzw. Strukturen (v. a. ältere Bestandsgehölze) werden soweit als möglich im Zuge der Grünordnung in ihrem Bestand erhalten und entwickelt. Unabhängig davon sind im weiteren Verfahren (nachfolgende Baugenehmigungen) bei Bedarf entsprechende Handlungsempfehlungen zu formulieren, um im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (nach § 44 BNatschG) zu ergreifen.