

# Entwurf

Fassung vom 24.01.2019

Gemeinde Pfronten

**8. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg"  
in Pfronten-Steinach**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 15
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 43
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 49
9	Begründung – Sonstiges 52
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 54
11	Begründung – Bilddokumentation 55
12	Verfahrensvermerke 58

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

WA

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

MD

**Dorfgebiet**

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

GE

**Gewerbegebiet**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber

in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.4 GRZ ....**

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.5 Überschreitung der Grundfläche im WA und MD**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**2.6 Überschreitung der Grundfläche im GE**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und
- Feuerwehrumfahrungen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.7 GFZ ..... **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO;  
Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 Z .... **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen im Gewerbegebiet (GE) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.  
Im Dorfgebiet (MD) beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.11 o **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 200,00 m betragen (jegliche Richtung).

Hinweis: Die Länge bezieht sich auf Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Durch den Zusammenbau mit Gebäuden außerhalb dieses Geltungsbereichs können sich insgesamt größere Gebäudelängen ergeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.13



### Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

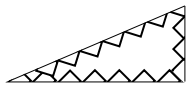
2.14

### Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

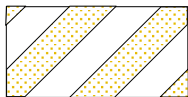
2.16



### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche** (Eigentümerweg)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23

**Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

In den Baugebieten ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Versickerungsanlagen sind nach dem Merkblatt DWA-M 153 und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, planen und auszuführen. Wird nicht über die belebte Bodenzone versickert, sondern direkt ins Grundwasser eingeleitet, sind entsprechende Behandlungsmaßnahmen zu ergreifen.

Kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgesehen werden, aus der lediglich ein Drosselabfluss in die gemeindliche Regenwasserkanalisation oder den verrohrten Katzenbach resultieren darf. (Hinweis: Die zulässige Einleitungsmenge ist bei Bedarf bei der Gemeinde Pfronten zu erfragen.)

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



2.24



### Private Grünfläche als Pufferzone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



### Wasserfläche (hier: "Katzenbach", Gewässer 3. Ordnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.26 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



### Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 26/1, Gemarkung Steinachpfronten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.28 Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

(1) Für die der Staatsstraße St 2520 {Tiroler Straße} zugewandten Südwestfassaden künftig geplanter (Wohn-)Gebäude sowie für den Fall von Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden (Wohn-)Bebauung mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-Kinderzimmer

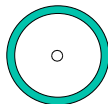
sowie Arbeitsräume) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf die zur Schallquelle abgewandten Fassaden hin zu orientieren. Insbesondere ist bei Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts ohne weitere Maßnahmen auf eine südwestliche Anordnung von zum Lüften erforderlichen (offenbaren) Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.

(2) Wo eine schalltechnisch günstige Orientierung nach (1) nicht möglich ist oder keine Möglichkeit zur Querlüftung besteht, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind dabei nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame Vorbauten (vollverglaste Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufe geschlossene Verglasung, Prallscheiben) oder alternativ schalldämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.

(3) Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile: Bei Bauanträgen sind gemäß Anlage "Schalltechnische Untersuchung, 19006\_bpl\_str-römerweg\_8änd\_pfr\_gu01\_v1, S.30f." erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB;

2.29



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grünflächen" (Pflanzliste 1) zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grünflächen" (Pflanzliste 1) zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.31 Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

### Pflanzliste 1

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### Pflanzliste 2 (Pflanzbindung)

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.32 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) ist pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche und in Gewerbegebieten (GE) pro 1.500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung

zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können angerechnet werden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33

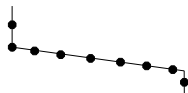


Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

- Die Begrünung des Gewässerrandstreifens ist zu erhalten und zu pflegen.
- In Bereichen, in denen noch kein Gehölzbestand besteht ist dieser zu entwickeln. Hierfür sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35 EG .... m ü. NN

**Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

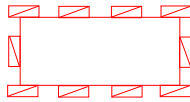
2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37



**Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes;** die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (Fassung vom 23.02.1984, rechtsverbindlich seit 28.01.1986, sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.  
Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.  
Für Garagen und Carports (offene Garagen) sind die Dachformen Satteldach oder Flachdach zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:  
– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.  
– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.4 FD** Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10°.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.5 DN .... - ....°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m

Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

### **3.6 Photovoltaikanlagen auf Dächern**

Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

### **3.7 Kniestock**

Der Kniestock wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,50 m beschränkt.

Bestimmung des Kniestockes: Abstand zwischen

- Ebene der Oberkante des Fertigfußbodens des am tiefsten gelegenen Dachgeschoßes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

senkrecht nach unten gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.8 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren bzw. Zwerchgiebeln: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)



- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3.9 Dachüberstand im WA und MD

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden muss an allen Seiten zwischen 0,60 m und 1,20 m betragen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3.10 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung 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.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3.11 Farben

Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.12 Fassadengestaltung**

Die Oberflächen von Fassaden von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) sind zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen.

Im Allgemeinen sind Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen bei Außenwandflächen der Gebäude nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.13 Stauraum vor Garagen im WA und MD**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### **3.14 Einfriedungen im WA und MD**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) ohne Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### 3.15 Werbeanlagen im GE

Werbeanlagen im Gewerbegebiet (GE) dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 25 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Zusätzlich dürfen Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und in der Summe der Flächen aller Werbeanlagen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) sind an Fassaden, die in Richtung Südwesten ausgerichtet sind, nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) ist nur in einen Bereich mit max. 35,00 m Abstand von der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Eine Beleuchtung der Anlagen ist nur werktags im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.

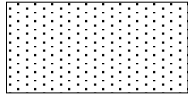
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

### 3.16 Werbeanlagen im MD

Werbeanlagen im Dorfgebiet (MD) dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2,00 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

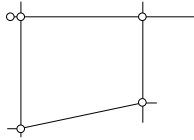
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

4.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

562

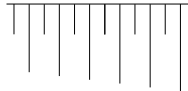
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.5



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

4.6



**Vorhandener Baum** innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün; siehe Planzeichnung)

4.7

### Natur- und Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sollten, wenn möglich nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Dorfgebieten (MD) und 8,00 m in Gewerbegebieten (GE) über der Geländeoberkante eingesetzt werden. Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, sollte möglichst vermieden werden. Es wird empfohlen von der Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie von einer flächenhaften Beleuchtung der Fassaden abzusehen. Zudem sollte die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

#### **4.8 Artenschutz**

Die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen bzw. die Konzeption von Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der genetischen Analyse der Kotproben und der Bestandsdaten von Fledermäusen aus dem Umfeld abgeschätzt werden (vgl. Kurzbericht vom 13.11.18).

#### **4.9 Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920

"Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

**4.10 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschiner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

**4.11** D

**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes** (außerhalb des Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung)

**4.12 Überflutungs-Schutz**

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen oder den Katzenbach angrenzen.

**4.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen

zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücks-



fläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### **4.15 Gemeindliche Stellplatz- und Garagen-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagen-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

#### **4.16 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" — Fassung Februar 2007 — (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.17 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 4.18 Immissionsschutz

Für den Standort Pfronten der Fa. "DECKEL MAHO" liegt eine Gesamtlärbetrachtung vor. Basierend auf das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierin mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft des Betriebes. Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen der Fa. "DECKEL MAHO" ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß

TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese Immissionen sind gemäß § 906 BGB zu dulden.

#### **4.19 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. Schürftgruben, Bohrungen).

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sollte ein profildgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

#### **4.20 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben. Weder die Gemeinde Pfronten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.01.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.01.2019.

Der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" wird die Begründung vom 24.01.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 23.02.1984, rechtsverbindlich seit 28.01.1986, sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Römerweg" beziehen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### **§4 In-Kraft-Treten**

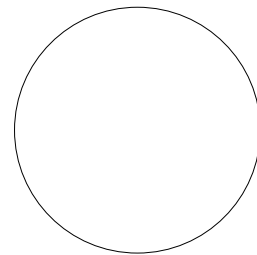
Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen Teil-Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Pfronten, den .....

.....  
(Michela Waldmann, Erste Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils "Ösch" der Gemeinde Pfronten. Die "Badstraße" durchquert das Plangebiet von West nach Ost, der "Römerweg-Nord" von Nord nach Süden. Der zu überplanende Bereich ist bereits überwiegend bebaut.
- 6.1.1.2 Konkreter Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben der Fa. Deckel Maho ihren Versandbereich an der "Badstraße" zu erweitern und neu zu ordnen. In diesem Zuge soll der gesamte Bereich um die "Badstraße" neu überplant werden und die planungsrechtliche Grundlage an heutige Bedürfnisse angepasst werden.
- 6.1.1.3 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" (rechtskräftig seit 28.01.1986) abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 6.1.1.4 Das bisher im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet (MI) wird vollständig ersetzt. An seine Stelle treten ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Dorfgebiet (MD) und ein Gewerbegebiet (GE). Zwischen WA und GE wird im Bereich des "Katzenbachs" eine Grünfläche eingepflanzt.
- 6.1.1.17 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.18 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils "Ösch" der Gemeinde Pfronten. Die "Badstraße" durchquert das Plangebiet von West nach Ost. Der "Katzenbach" verläuft teilweise verrohrt unter der Badstraße, teilweise offen zwischen den Wohngebäuden und dem vorhandenen Gewerbe.

- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen parallel zur "Tiroler Straße" (St 2520), wobei die erste Häuserreihe nicht Teil des Plangebiets ist. Im Südwesten zweigt der Geltungsbereich am "Roßbergweg" in Richtung Osten ab. Östlich des "Römerweg-Nord" verläuft der Grenze des Plangebiets in Richtung Nordost durch das Betriebsgelände der Fa. "Deckel-Maho Pfronten" bis fast an das neuerrichtete Parkhaus. Von dort aus zweigt der Geltungsbereich nach Nordwesten zur "Badstraße" hin ab, verläuft dann erst entlang der "Badstraße in Richtung Westen, dann entlang des nördlich des bestehenden Siedlungsrandes in Richtung des historischen Zentrums von "Ösch" an der "Tiroler Straße" (St 2520). Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 "Pfronten-Ösch/Hauswang", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 6.1.2.3 Im westlichen Teil überplant die vorliegende Änderung den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Römerweg". Der Bebauungsplan Nr. 21 Pfronten-Steinach "Am Römerweg" ist am 28.01.1986 durch Bekanntmachung des Änderungsbescheides vom 23.04.1985 in Kraft getreten. Die ursprüngliche Planung setzt überwiegend ein Mischgebiet mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (MI-W), nördlich der "Badstraße" und westlich des "Römerweg-Nord" ein Mischgebiet (MI) bzw. östlich des "Römerweg-Nord" und nördlich der "Badstraße" ein Dorfgebiet (MD) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch niedrige Kennwerte bestimmt. Für die Grundstücke sind Mindestgrößen festgesetzt. Damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt sind eine Vielzahl an gestalterischen Vorgaben Bestandteil der Satzung.
- 6.1.2.4 Im östlichen Teil wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in Pfronten-Steinach vom 23.10.2006 vollständig überplant. In diesem Plan ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung (MI-G) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 6.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 10/2, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 56/2, 514, 515, 516, 517, 518, 518/2, 521, 522, 523, 550, 550/1, 550/2, 550/3, 550/4, 551, 553, 553/1, 553/2, 553/3, 553/4, 553/5, 553/6, 553/7, 553/8, 553/9, 555, 555/1, 556, 556/1, 558, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 558/5, 558/6, 558/7, 560, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 562, 566, 566/1, 567, 570, 570/1, 573, 573/1, 574, 576, 576/1, 576/2, 577, 577/2, 577/4, 603, 604, 604/1, 604/2, 604/6, 604/7, 605, 605/2, 606/1, 606/2, 608, 609, 609/1, 609/6, 609/7, 611/1, 611/5, 611/6, 616/2 und 616/3 (Gemarkung Steinachpfronten).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen und den Allgäuer Kalkalpen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Gebäude unterschiedlicher Größe und Nutzung. Der Nordwesten des Plangebiets liegt am Rande des historischen Ortsteils "Ösch". Hier ist ältere

Bebauung und östlich des "Römerweg-Nord" ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Die Bebauung südlich der "Badstraße" wird durch Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, die seit den 1980er Jahren errichtet wurden, sowie ein Beherbergungsbetrieb. Der Bereich östlich des "Katzenbachs" ist gewerblich geprägt. Hier dominieren die Betriebsgebäude der Fa. Deckel Maho das Ortsbild. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Der nordöstliche Rand des Plangebiets befindet sich auf einer Höhe von ca. 850,00 m ü NN.

## **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Konkreter Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben der Fa. Deckel Maho ihren Versandbereich an der "Badstraße" zu erweitern und neu zu ordnen. Dazu wird das Betriebsgelände bis zum "Katzenbach" in Richtung Westen ausgedehnt. Die vorhandene planungsrechtliche Grundlage (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg") mit der Festsetzung eines Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung (MI-G) steht dieser Betriebserweiterung entgegen.

- 6.2.2.2 Die Änderung des Mischgebiets mit eingeschränkter Wohnnutzung (MI-G) in das erforderliche Gewerbegebiet (GE) hat zur Folge, dass im verbleibenden Mischgebiet nicht ausreichend gewerbliche Nutzungen verbleiben. Daher ist es notwendig, den gesamten Bereich um den "Römerweg-Nord" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und neu strukturieren.

- 6.2.2.3 In diesem Zuge sieht es die Gemeinde Pfronten als erforderlich an, das hier vorhandene Festsetzungskonzept vollständig zu überprüfen und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Die rechtskräftigen Festsetzungen aus den 1980er Jahren (niedrige GRZ und GFZ, Mindestgrößen für Baugrundstücke etc.) stehen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen.

- 6.2.2.4 Der Gemeinde erwächst ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, da sie einerseits die Erweiterung der Fa. Deckel Maho zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen unterstützt und die Lösung von Nutzungskonflikte (Lärm) über Bauleitplanung herbeiführen möchte sowie andererseits ein zeitgemäßes Konzept für die Weiterentwicklung des Bereichs um den "Römerweg-Nord" erlassen will.

## **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:



- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
  - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A 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.
  - A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
  - B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
  - 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.
  - 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.

B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.4 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der am 04.11.1997 vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid Nr. V-610-6/2. genehmigt und am 18.11.1997 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich siebenmal geändert, wobei die 3., die 6. und die 8. Änderung bereits den Bereich der Fa. "DECKEL MAHO" betraf.

Die überplanten Flächen werden nördlich der Badstraße als Dorfgebiet (MD), um den "Römerweg-Nord" als Wohnbaufläche (W), östlich des Katzenbachs als Mischgebiet (MI) und anschließend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes in großen Teilen nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Pfronten geprüft.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf folgende Belange hingewiesen:

- Erfordernis der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Gebäudes "Badstraße 16"
- Erhalt der heimischen Gehölze entlang des "Katzenbachs"
- Erfordernis eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens

- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein funktionsfähiges Konzept zur Weiterentwicklung des Bereichs um die "Badstraße" bzw. den "Römerweg-Nord" aufzustellen und Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) auszuräumen.
- 6.2.4.4 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.5 Die Belange der Landwirtschaft werden über die Festsetzungen des Gebiets-Charakters (Dorfgebiet) um die "Badstraße" in besonderem Maße gewahrt.
- 6.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.7 Die Systematik der Änderung und Erweiterung entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.8 Die Aufstellung des 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche, die über die bisher festgesetzte Grundfläche hinausgeht, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplanänderung und -erweiterung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## 6.2.5 Schattenstudie

- 6.2.5.1 Die vorliegende Planung ermöglicht der Fa. Deckel Maho eine Erweiterung ihrer Betriebsgebäude in Richtung der bestehenden Wohngebäude. Zur Prüfung, ob eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Betriebserweiterung entsteht wurde eine Schattenstudie unter Berücksichtigung der Topografie und des Gebäudebestandes im Bereich um "Badstraße" und "Katzenbach" erstellt.
- 6.2.5.2 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (20.03.und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten.
- 6.2.5.3 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger.
- 6.2.5.4 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter.
- 6.2.5.5 Fazit: Die Schattenstudie hat folgendes aufgezeigt:
- die Topografie (Falkenstein) hat keine Auswirkungen auf die Besonnung im Bereich um den Katzenbach
  - verschattet wird die Wohnbebauung westlich des "Katzenbachs" nur in den frühen Morgenstunden (egal zu welcher Jahreszeit)
  - maßgeblich für die Besonnung bzw. Verschattung der Wohnbebauung westlich des "Katzenbachs" sind die bestehenden Gewerbehallen der Fa. Deckel Maho
  - die Veränderungen durch die nun mögliche hinsichtlich der Besonnung betrifft weniger als eine Dreiviertel-Stunde am frühen Morgen
  - Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf der nun zulässigen Betriebserweiterung die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur äußerst geringem Maße. Die am stärksten betroffenen Nachbarn haben durch die Grünflächen um den Katzenbach einen Pufferabstand.

## 6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 In dem überplanten Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 6.2.6.2 Das Festsetzungskonzept des Bereichs westlich des "Katzenbachs" (allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD)) orientiert sich am westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 "Pfronten-

Ösch/Hauswang". Das Konzept östlich des "Katzenbachs" (Gewerbegebiet (GE)) an der angrenzenden 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg".

6.2.6.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) folgende Veränderung vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Dorfgebiets (MD) folgende Veränderung vorgenommen:

- Im Dorfgebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Zudem stehen moderne Tankstellen im Kontrast zur dörflich-ländlichen Bebauung in diesem Bereich.
- Weiterhin werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes, ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Dorfgebietes und nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Dorfgebiet ausgeschlossen.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

6.2.6.5 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebiets (GE) folgende Veränderung vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Auf Grund des Konfliktpotentials zu dem Gewerbebetrieb ist es zweckmäßig, die Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet auszuschließen.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Weiterhin werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes, ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes dienen, der Arbeitsplätze in Pfronten schafft. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Einen generellen Ausschluss erfahren auch Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, da die Flächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbe dienen sollen und der Standort auf Grund der Ortsrandlage für den Einzelhandel als nicht geeignet gesehen wird.

6.2.6.6 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen von 0,30 bis 0,80 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden

sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohn-, Dorf- und Gewerbegebiete. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglichen sie eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden Bebauungspläne.

- Die Überschreitung der Grundfläche im GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 ist erforderlich, um eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu erreichen. Ausgleich wird diese Überschreitung durch die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang des Katzenbachs.
- Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,60 bis 1,00 im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohn- und Dorfgebiete.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ersetzt im westlichen Teil des Plangebiets (i.V.m. Kniestockhöhe und Dachneigung) eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Diese Regelung wird als ausreichend für dieses überwiegend bebaute Gebiet erachtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird im Gewerbegebiet verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe in diesem Bereich wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen) errichtet werden können. Stattdessen schafft die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN einen verbindlichen Rahmen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

6.2.6.7 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.2.6.8 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 200 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

6.2.6.9 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 6.2.6.10 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet, lediglich ein Mindestabstand von überirdischen baulichen Anlagen zu Verkehrsflächen ist festgesetzt. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2.6.11 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.13 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt, wie in der östlich angrenzenden 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte, die in etwa dem Niveau des Bahnkörpers entsprechen, wird die HQ100-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers der Vils kein Wasser in Produktionsgebäude eindringen kann.

## **6.2.7 Infrastruktur**

- 6.2.7.1 Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.8.1 Der überplante Bereich ist über die Einmündung in die "Tiroler Straße (St 2520)" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die "Badstraße" fungiert dabei als Sammelstraße für das Wohn- und Dorfgebiet (WA/MD) und als Anbindung des Parkhauses und des Versands der Fa. Deckel Maho an das überörtliche Verkehrsnetz. Die innere Erschließung des Wohn- und Dorfgebiets (WA/MD) erfolgt über die vorhandenen Straßen.



6.2.8.2 Im Kreuzungsbereich des "Römerweg-Nord" und der "Badstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, die dem Bebauungsplan Nr. 21 (Fassung vom 23.02.1984) entsprechen, gewährleistet.

## 6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.9.1 Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches an der "Badstraße" entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird diesem Grundgedanken Rechnung getragen. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der Landwirtschaft ist darüber hinaus hingewiesen. Diese Immissionen sind gemäß § 906 BGB zu dulden.

6.2.9.2 Auf das Plangebiet wirken die Lärm-Immissionen der "Tiroler Straße" (St 2520) ein. Da im süd-westlichen Bereich des Plangebiets nun ein allgemeines Wohngebiet (WA) an Stelle eines Mischgebietes (MI) festgesetzt wird, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnische Untersuchung der his consult gmbH, ing.-büro für bauphysik (19006\_bpl\_str\_gu01\_v1) vom 23.01.2019 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

6.2.9.3 Für den Standort Pfronten der Firma "DECKEL MAHO" wurde 2018 eine Gesamtlärbetrachtung erarbeitet (Siehe: DECKEL MAHO Pfronten GmbH, DECKEL MAHO-Straße 1, 87459 Pfronten: Gesamtlärbetrachtung - Lärmkataster; Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Umbau- und erweiterungsmaßnahmen "Logistik Nord" und "Halle J"; Bericht: 17071\_gew\_gu01\_v1, der hils consult gmbh vom 12.11.2018). Basierend auf das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierbei mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft des Betriebes. Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-)Belastung durch den Gesamtbetrieb sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm an der bestehenden umliegenden (Wohn-)Bebauung eingehalten bzw. größtenteils deutlich unterschritten werden.

Sowohl für die bestehende Situation als auch bei künftigen (Bau-)Genehmigungsverfahren (Umbau-/Erweiterungen) auf dem Werksgelände ist mit dem Prognosemodell im Sinne eines Lärmkatasters künftig eine ganzheitliche Beurteilung der Gesamtanlage mit hohem Detaillierungsgrad möglich. Dementsprechend wird in Abstimmung mit dem LRA OAL eine Festsetzung von (schematisch) flächenhaften Schallemissionskontingenten gemäß DIN 45691 als entbehrlich und aus fachlicher Sicht nicht zielführend erachtet. Ein derartiges Vorgehen käme schalltechnisch einer "Rückführung" von einem hohen Detaillierungsgrad auf ein abstrakt-schematisches Niveau gleich, mit

dem ein entsprechender Informationsverlust naturgemäß einhergeht. Im Bebauungsplan sollte im Hinblick auf den Belang Schallimmissionsschutz daher vielmehr Bezug auf die Gesamtlärmuntersuchung genommen werden und künftig immissionsschutzrelevante Änderungen entsprechend im nachrangigen Einzelgenehmigungsverfahren behandelt werden.

## **6.2.10 Wasserwirtschaft**

- 6.2.10.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands "Vils - Reutte und Umgebung – Pfronten" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.2 Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in den Katzenbach bzw. die Regenwasserkanalisation eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach weiterer Verdichtung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasser-Versickerungsanlagen wird das noch anfallende Regenwasser vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Lediglich das verbleibende Oberflächenwasser, welches nicht versickert werden kann, wird zurückgehalten und der Regenwasserkanalisation bzw. dem Katzenbach zugeführt.
- 6.2.10.3 Das Baugebiet ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen.
- 6.2.10.4 Durch das Plangebiet verläuft der "Katzenbach (Gew. III)", jedoch teilweise verrohrt. Zur Böschungsoberkante des offenen Gewässerbettes wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von Bebauung und Versiegelung freigehalten. Das bestehende Gehölz entlang des Katzenbachs wird erhalten, eine entsprechende Pflanzbindung ist in die Planung eingearbeitet.
- 6.2.10.5 Eine Überschwemmungsgefährdung durch den "Katzenbach" ist nicht gegeben. Im Gewerbegebiet (GE), welches näher an der Flutmulde entlang der Bahnlinie "Kempten – Pfronten-Steinach" liegt, werden entsprechend der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt.

## **6.2.11 Geologie**

- 6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes "Am Römerweg", Pfronten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Pfrontener Ortsteils "Ösch". Mittig des Plangebiets verläuft der "Katzenbach", welcher von einer kleinen Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen begleitet wird. Das Plangebiet ist weitestgehend durch die bereits bestehende Wohnbebauung im westlichen Teil und das Gewerbe im östlichen Teil geprägt. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Nord-/Nordosten grenzt das Gebiet an die offene Landschaft. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine am Ortsrand befindliche, weitestgehend von Bebauung geprägte Fläche. Potenzielle Lebensräume bieten die entlang des "Katzenbaches" bestehenden Gehölze sowie ein dreistöckiges Haupt- und ein einstöckiges Nebengebäude, welche im Zuge der Planung abgerissen werden sollen. Das Nebengebäude ist komplett holzverkleidet, während das Hauptgebäude bis einschließlich des ersten Obergeschosses verputzt und nur darüber mit Holz verschalt ist. Im Südteil des Dachgeschosses befindet sich eine nicht mehr genutzte Wohnung mit geschlossenem Dachboden. Die anderen Teile des Dachge-

schossen sind nicht ausgebaut. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im November 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 07.12.2018). Dabei fanden sich an beiden Gebäudeteilen keine Vogelnester. Das Nebengebäude weist keine für Fledermäuse relevanten Strukturen auf. Der Keller beider Gebäudeteile ist nicht von außen zugänglich. Im Dachboden des Hauptgebäudes wurde an zwei Stellen Fledermauskot gefunden. Die Lage der meisten Kotkrümel deutet darauf hin, dass sich der Hangplatz auf der Ostseite der Firstpfette befindet. Eine genaue Verortung war nicht möglich. Bei dem Baumbestand im Umfeld des Gebäudes und entlang des "Katzenbaches" handelt es sich überwiegend um jüngere Gehölze, welche keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen aufweisen. Innerhalb oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop (Nr. 8429-0064) liegt etwa 150 m weiter östlich des Plangebietes. Ein weiteres (Nr. 8429-0061) liegt rund 220 m weiter östlich. Beide Biotop bestehen aus mehreren Teilfläche (Nr. 8429-0064-002; -004; -005; -010; -11; -004); (Nr. 8429-0061-013; -014), welche sich nach Osten hin verteilen. Südöstlich in einer Entfernung von etwa 530 m beginnt das Vogelschutzgebiet "Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein" (Nr. 8330-471). In einer Entfernung von 650 m liegt das FFH-Gebiet "Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal" (Nr. 8430-303). Das nächste Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen" liegt etwa 350 m südöstlich/östlich. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Boden des Plangebietes handelt es sich um Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung. Aus dem anstehenden tonig-lehmigen Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich Mergel, Lehm, Sand, Kies und zum Teil Torf gebildet. Ein geringer Teil der Böden ist noch unversiegelt aber anthropogen geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um die Gärten und Freiflächen des Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebietes. Dennoch können die Böden in diesen Bereichen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Der größere Teil des Plangebiet ist bereits durch Bebauung und Erschließung versiegelt, weshalb die Funktionen in diesen Bereichen vollständig verloren sind.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mittig des Geltungsbereichs verläuft der "Katzenbach". Ab der Badstraße Richtung Norden ist der Bach verdolt. Weitere Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 280 m verläuft die Vils. Auf Grund der ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Der auftreffende Niederschlag wird schon jetzt nicht mehr über die freie Fläche versickert.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine größtenteils versiegelte Fläche auf der sich nur sehr eingeschränkt in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die geringfügig vorkommenden noch offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen bestehenden Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Bestehende Gewerbegebiete und Verkehrswege, führen zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft. Insgesamt kommen den Flächen angesichts der Vorbelastung keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist weitestgehend durch die bereits bestehende Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebietes und das Gewerbe im westlichen Teil geprägt. Von Norden her ist das Gelände einsehbar und teilweise exponiert. Entlang des nördlichen Teiles des Plangebietes verläuft bereits eine Straße, über welche das Gebiet erschlossen ist. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der vorkommenden Gehölze gefällt bzw. gerodet. Durch die Errichtung neuer Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers/Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.

Da die Zerstörung der potenziellen Lebensstätten der Fledermäuse nicht vermieden werden kann und die Schädigungen von Individuen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Ausnahmege-  
nehmigung zu beantragen und der Abriss des Daches unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Notwendige Maßnahmen zur zusätzlichen Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut werden im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber vom 07.12.2018 aufgeführt. Da es sich im restlichen Plangebiet um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und bestehenden Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht sind die Gebiete von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung oder Aufschüttung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Ve-

getation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Da es sich lediglich um einen kleinen Bereich des Planungsgebietes handelt in denen es zu einer Neuversiegelung kommt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzuschätzen.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Größe der Neuversiegelung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Dabei darf das Niederschlagswasser, lediglich gedrosselt in den gemeindliche Regenwasserkanalisation oder den Katzenbach abfließen und. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz zugeführt. Insgesamt können die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering bezeichnet werden.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Erhaltung (Pflanzbindung) eines großen Teiles der bestehenden Gehölze bleibt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume sowie die Frischluftproduktion erhalten. Durch die mögliche Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem von Norden aus gut einsehbarem Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den Ortsrand nicht in die freie Landschaft hinaus. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet wirkt sich die geplante Bebauung nicht wesentlich auf das Landschaftsbild aus.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung bestehender Bepflanzungen wird im Bereich des "Katzenbachs" eine private Grünfläche festgesetzt.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass in dem allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet pro 500 m<sup>2</sup> und in dem Gewerbegebiet pro 1.500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes entlang des Katzenbaches und sonstiger Vegetation, sind die Bestände westlich des Gewerbegebietes zu erhalten.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m in allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten sowie 8,00 m in Gewerbegebieten verwendet werden sollen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten ohne Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.

7.2.3.14 Die Gestaltung von Werbeanlagen wird so vorgeschrieben, dass die Beeinträchtigungen empfindlicher Arten und des Landschaftsbildes minimiert werden können.



### 7.3 Örtliche Bauvorschriften

#### 7.3.1 Konzept der getroffenen Vorschriften

7.3.1.1 Der Umfang der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am vorhandenen Bestand und am Erfordernis der jeweiligen Reglungsdichte. Während der Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebiets (MD) ein dörfliches Erscheinungsbild aufweisen, wird das Gewerbegebiet (GE) bereits heute durch die Betriebshallen der Fa. Deckel Maho geprägt. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich im Gewerbegebiet (GE) an dem Regelungskonzept der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Römerweg". Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebiets (MD) soll das Ortsbild erhalten werden, zeitgemäße Anforderungen werden jedoch berücksichtigt.

#### 7.3.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

7.3.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebiets (MD) auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen Satteldächer auf. Für Garagen und Carports (offene Garagen) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 10° Dachneigung) zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind entsprechend dem Erfordernis einer modernen und funktionellen Arbeitsstätte Flachdachgebäude (bis max. 10° Dachneigung) zulässig.

Insgesamt sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen an Hauptgebäuden und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

7.3.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Photovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten. Die

Aufständigung thermischer Solaranlagen hingegen ist zulässig, da diese Elemente in der Regel deutlich kleiner sind als Photovoltaikanlagen.

- 7.3.2.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe dient in erster Linie einer nachprüfbaren Umsetzung von Dachaufstockungen.
- 7.3.2.4 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.
- 7.3.2.5 Die Regelung über die Dachüberstände im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) und Dorfgebiets (MD) trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 7.3.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben gelten nur für geneigte Dächer (kein Flachdach (FD)) orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun für geneigte Dächer führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes.
- 7.3.2.7 Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sollen zu einem Erhalt des jeweiligen Straßenbilds führen.

### **7.3.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 7.3.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche aus gestalterischen Gründen um 0,50 m zurück zu versetzen.

## **7.4 Sonstige Regelungen**

### **7.4.1 Abstandsflächen**

- 7.4.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **7.4.2 Werbeanlagen**

- 7.4.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem

Interesse nach Werbung und dem Schutz des Ortsbildes erfordert auch den Verzicht von blinkenden Werbeanlagen sowie einer nächtlichen Beleuchtung der Anlagen.

## 8.1 Umsetzung der Planung

### 8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Grünfläche im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellte Verschattungsstudie hat aufgezeigt, dass es durch die möglichen Baumaßnahmen der Fa. Deckel-Maho zu keiner wesentlichen Veränderung der Verschattungssituation kommt.

## 8.2 Erschließungsrelevante Daten

### 8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,44 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,86	15,8%
Bauflächen als MD	2,11	38,7%
Bauflächen als GE	1,73	31,8%
Verkehrsflächen	0,50	9,2%
Grünflächen	0,22	4,2%
Sonstige Flächen	0,02	0,3%

## **8.2.2 Erschließung**

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband Vils Reutte
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerke Reutte
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 8.2.2.6 Durch die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

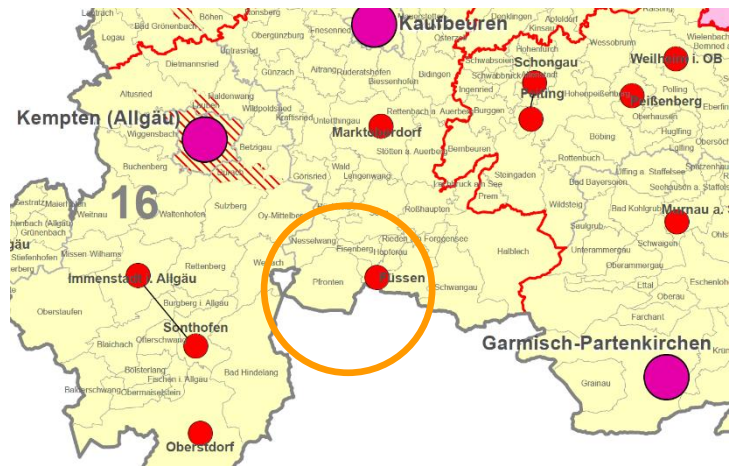
## **8.2.3 Anlage**

- 8.2.3.1 Folgende Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - Schalltechnische Untersuchung, 19006\_bpl\_str-römerweg\_8änd\_pfr\_gu01\_v1, der hils consult gmbH, ing.-büro für bauphysik, vom 23.10.2019

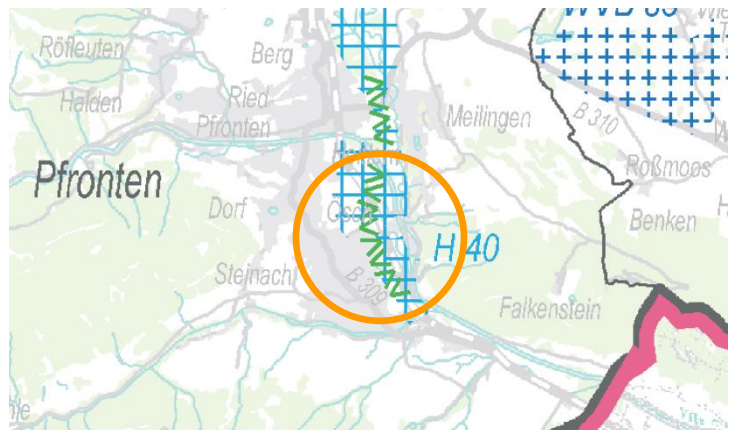
## **8.2.4 Planänderungen**

- 8.2.4.1 In der Gemeinderatssitzung am 24.01.2019 wurden folgende Änderungen des Entwurfs beschlossen:
  - Herausnahme der "privaten Grünfläche" als Ortsrandeingrünung nordöstlich der Hofstelle "Badstraße 17
  - Entfall des Ausschlusses von aufgeständerten thermischen Solaranlagen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Trenngrün (VAV), Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt H 40 (Vorranggebiet Hochwasser) (+)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen, (W), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)



Blick von Nordosten auf  
den Katzenbach und die  
Wohngebäude am "Rö-  
merweg-Nord"



Blick von Osten entlang  
der "Badstraße"



Blick auf die bestehenden  
Hallen der Fa. Deckel  
Maho



Blick von Westen entlang  
der "Badstraße"



Blick von der "Badstraße"  
in Richtung Südwesten

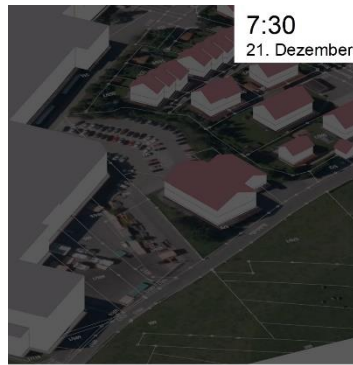


Blick von der Badstraße  
entlang des "Katzen-  
bachs"





Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.)

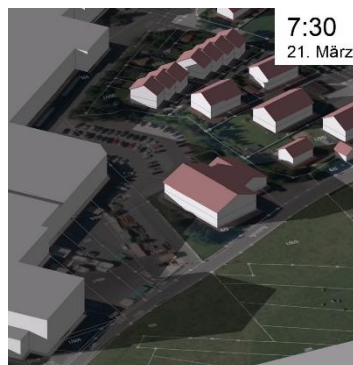


**Bestand**

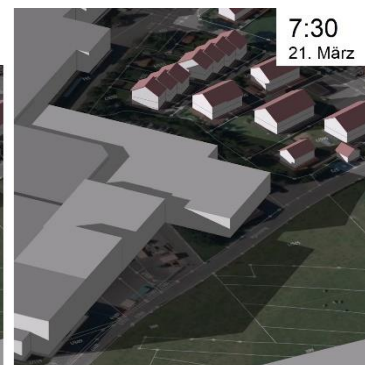


**Planung**

Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (20.03.)

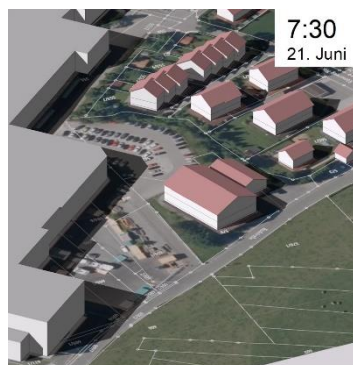


**Bestand**

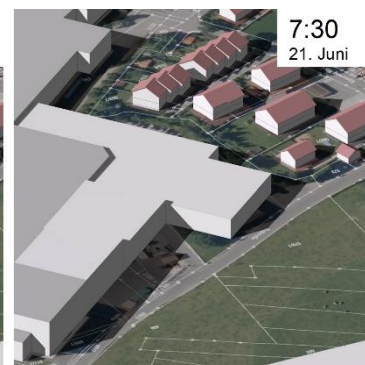


**Planung**

Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.)



**Bestand**



**Planung**

**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....  
 .....  
 ...  
 (Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Pfronten, den .....  
 .....  
 ...  
 (Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den .....  
 .....  
 (Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

#### 11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

#### 11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

#### 11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

#### 11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den .....  
(Waldmann, 1. Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 10.12.2018

Plan geändert am: 24.01.2018

Planer:

.....

(i.A. Andreas Brockof)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.