



Gemeinde Pfronten

Städtebauliche Analyse "Oberkreuzegg"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Ziel 3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 4
3	Historische Entwicklung 4
4	Planungsrecht 5
5	Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude 6
6	Städtebauliche Struktur und Gestalt 6
7	Nutzungen, bauliche Dichte und verkehrliche Erschließung 8
8	Wohnformen, Bedarf 8
9	Fazit 10
10	Empfehlungen 10
11	Bilddokumentation 15

# 1 Ziel

Die Gemeinde Pfronten hat für den nördlichen Bereich des Ortsteils "Kreuzegg", im Folgenden "Oberkreuzegg" genannt, eine Städtebauliche Analyse beauftragt, da die Gemeinde ein hier grundsätzlich Planungserfordernis sieht. Anlass ist der Abbruch einer ehemaligen Hofstelle und der hier geplanten Neubebauung sowie die allgemeine Gefahr der Umnutzung von ehemaligen Hofstellen in überdimensionierte Wohngebäude auf Grund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum. Für eine qualitätsvolle Steuerung der zukünftigen Entwicklung ist eine Analyse unerlässlich.

Ziel der Analyse ist es, die historisch gewachsene Eigenart des Ortskerns von Kreuzegg darzustellen. Mit der Analyse der städtebaulichen Struktur werden die charakteristischen Merkmale der derzeitigen Bestandsbebauung erhoben. Die Erfassung der typischen Merkmale von Struktur und Gestalt erleichtert die Formulierung von Vorgaben für die weitere Entwicklungen im Teilort "Oberkreuzegg". Auf dieser Grundlage sollen zukünftige Fehlentwicklungen und eine Überformung gewachsener Strukturen vermieden und die städtebauliche Gestalt sowie das Ortsbild sollen geschützt werden.

Auf Basis der Analyse der städtebaulichen Gestalt, der Nutzungsstruktur sowie dem Wohnraumbedarf sollen Empfehlungen für den Umgang mit bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumenten zusammengefasst werden.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Pfronten liegt im südwestlichen Teil des bayerisch-schwäbischen Landkreises Ostallgäu und hat eine Fläche von etwa 6.230 ha. Die Gemeinde befindet im Übergang der Naturräume des Vilser Gebirges und der Lech-Vorberge. Kennzeichnend für die Lage Pfrontens ist die räumliche Nähe zu Österreich. Die Gemeinde Pfronten besteht aus 13 Ortschaften, von denen "Kreuzegg" ein Ortsteil darstellt.

Dieser Ortsteil "Kreuzegg" liegt nordöstlich des Hauptortes Pfronten-Ried und östlich des Ortsteils "Weißbach". Als Oberkreuzegg wird in dieser Städtebaulichen Analyse der nördlich der Staatsstraße 2521 (Füssener Straße) gelegene Teilbereich von Kreuzegg bezeichnet. (Siehe Anlage 1)

Dieser zu betrachtende Bereich hat eine Größe von 7,69 ha.

Dieser Bereich liegt über dem Tal der "Faulen Ach". Blickbeziehungen zum Hauptort Pfronten-Ried und der Pfarrkirche St. Nikolaus sowie den Tannheimer Bergen (Vilser Gebirge) sind gegeben. Die Topographie steigt im Südwesten, am Rand des Talraums der Faulen Ach deutlich an (von ca. 860 m ü. NN auf ca. 875 m ü. NN an). Ein deutlicher Abhang ist nördlich der Füssener Straße (Staatsstraße 2521) erkennbar. Der Bereich des Ortskerns ist relativ eben. Nordöstlich des Ortsteils steigt das Gelände deutlich an (bis auf 921 m ü. NN.)

Der Bereich ist im Norden, Westen und Osten umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich der Staatsstraße 2521 grenzt ein Wohngebiet an, das überwiegend Anfang der 1930er Jahre entstanden ist (Dornier – Siedlung).

Das Analysegebiet wird durch Bestandsgebäude mit landwirtschaftlichen Funktionen und Wohnnutzungen charakterisiert. Die Erschließung des Bereichs erfolgt von der Staatsstraße und der "Zeller Straße" vor allem über den "Bruder-Georg-Weg" und über den "Brunnenweg".

Vor allem am östlichen Rand des zu betrachtenden Bereichs sind verkehrlich erschlossene Flächen vorhanden, die noch unbebaut sind.

## 3 Historische Entwicklung

Die Gemeinde Pfronten entstand im frühen Hochmittelalter als Pfarrgemeinde der heutigen Pfarrkirche St. Nikolaus. Diese Zeit ist geprägt durch einen intensiven und umfangreichen Landesausbau durch Rodungen. Es wird vermutet, dass mit zunehmender Rodung im Talraum von Pfronten die 13 Ortschaften entstanden sind.

Der Bebauungszustand im Jahr 1818, der im Urkataster (Siehe Anlage 2) abgebildet ist, zeigt die typischen Strukturen eines größeren Weilers bzw. eines kleinen Hafendorfs, welches sich durch eine lockere grüppchenartige Bebauung auszeichnet. Die Gebäude (Einfirsthöfe mit Wohnen, Stall und Scheune unter einem Dach) sind fast vollständig in Ost-West-Richtung orientiert. Dies stellt die

typische Ausrichtung in der Region auf Grund der Witterungsverhältnisse dar; die Wohnteile der Gebäude liegen in östlicher Richtung und der Wirtschaftsteil im Westen.

Im Zentrum des Teilortes sind bis heute die historischen Siedlungsstrukturen erkennen. Besonders im östlichen Bereich kamen im Laufe der Zeit neue (Wohn-) Gebäude hinzu. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Kreuzegg Nord" entstanden im nordöstlichen Bereich (Krebenweg) Wohngebäude in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Des Weiteren erfolgte im schon 1818 bestehenden Siedlungsbereich eine bauliche Verdichtung in Form von Ergänzung von Gebäuden und dem Ausbau und Erweiterung der Hofstellen (insb. Ergänzung der Hofstellen um Widerkehre (Querbaukörper) in Folge der Umstellung auf reine Milchwirtschaft).

## 4 Planungsrecht

Folgende Vorgaben sind für den zu betrachtenden Bereich auf Ebene der Regionalplanung, der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorhanden:

Im Regionalplan der Region Allgäu, welcher am 28. November 2006 beschlossen wurde, ist die Gemeinde Pfronten als Unterzentrum im Alpengebiet eingestuft. Die Gemeinde Pfronten liegt auf der Entwicklungsachse Ulm – Kempten – Füssen. Angrenzend an den Teilort "Oberkreuzegg" befindet sich das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung "Rehbichl" und das Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung "Faule Ache". Im Süden grenzt der Teilort an ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Norden befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Von regionalen Grünzügen und Trenngrün wird der Analysebereich nicht berührt. Der Regionalplan sieht für die Gemeinde Pfronten als Unterzentrum im ländlichen Raum eine funktionelle und städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten von 1997 ist der zu betrachtende Bereich als Dorfgebiet (MD) und als Wohngebiet (W) dargestellt. Um die Bauflächen ist Eingrünung dargestellt. Die Bereiche der Eingrünung befinden sich am Ortsrand und entlang der Füssener Straße. Der Großteil des Gebietes ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt, wohingegen sich die Wohnbauflächen (W) auf den östlichen Teil beschränken. Am Rand des zu betrachtenden Bereichs sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. (Siehe Anlage 3)

Im nordöstlichen Teil des zu untersuchenden Bereichs ist der Bebauungsplan Nr. 34 "Kreuzegg Nord" aus dem Jahr 1994 rechtsverbindlich. In diesem ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Weitere Bebauungspläne sind in Kreuzegg nur südlich der Staatsstraße 2521 vorhanden.

Daraus resultiert, dass der größte Teil des zu untersuchenden Bereichs als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen ist.

## 5 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Im zu betrachtenden Bereich ist ein Baudenkmal vorhanden:

Dabei handelt es sich um die Katholische Bruder-Georg Kapelle im Bruder-Georg-Weg 11. Diese Kapelle wurde 1803 im Massivbau errichtet und besitzt ein Satteldach und einen Glockenstuhl. Aufgrund der geringen Größe und der Lage direkt am Geburtshaus von Bruder Georg ist dieses Denkmal nicht landschaftsprägend.

Ein Bodendenkmal grenzt südlich der "Füssener Str." an den Untersuchungsbereich an. Bei diesem Bodendenkmal sind frühzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle Heilig Kreuz geschützt.

Neben der denkmalgeschützten Kapelle sind zahlreiche ortsbildprägende bzw. ortstypische Gebäude vorhanden. Als ortsbildprägend werden die (ehemaligen) Hofstellen eingestuft, die die Merkmale des Allgäuer Flachdachhauses bzw. des Einfirsthofes einhalten: (Geschossigkeit: 2-geschossig; Dachform: flachgeneigtes Satteldach; Dachneigung: um 20°; Dachkonstruktion / Dachvorsprung: Pfettendachstuhl mit ausgeprägtem Dachvorsprung; Fassadenöffnungen: Fensterbänder mit Fensterläden, Fenster zweiflügelig; vorwiegend traufseitiger Haupteingang.

Als ortstypisch werden darüber hinaus neuere (Wohn-) Gebäude angesehen, die die Gestaltungsmerkmale der historischen Hofstellen aufnehmen.

(Siehe Bilddokumentation)

## 6 Städtebauliche Struktur und Gestalt

### 6.1 Städtebauliche Struktur

Die gewachsene Struktur von "Oberkreuzegg" zeichnet sich durch eine unregelmäßige Bebauung an schmalen Erschließungsstraßen aus.

Die Erschließungsstraßen weisen entsprechend der Topografie kein regelmäßiges Muster und einheitliche Breiten auf. Dieses historische Wegenetz und die sich daran orientierte bauliche Entwicklung stellt die Grundlage für die Ausprägung der spezifischen Siedlungsstruktur von Oberkreuzegg dar.

Als Freiflächen mit ortsbildprägender Wirkung ist vor allem der Hangbereich am Weg "Am Gässele" zu nennen

Die offene Bebauung von "Oberkreuzegg" besteht aus Einfirsthöfen, erweiterten Hofstellen (Widerkehre, Anbauten) und Wohnhäusern (meist freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser).

Klar erkennbar ist, dass die meisten Gebäude, nicht nur die (ehem.) Hofstellen den First in Ost-West-Lage ausgerichtet haben. Lediglich nördlich des Weges "Am Gässele" weisen mehrere Gebäude eine Nord-Süd-Ausrichtung auf.

Die Dachlandschaft ist durch Widerkehre, Zwerchgiebeln und verschiedenen Anbauten eher als unruhig zu bezeichnen, weist aber durch einheitliche Dachformen und -farben ein ansehnliches Erscheinungsbild auf.

Gegenüber den Erschließungsstraßen sind die Gebäude teilweise traufständig und teilweise auch giebelständig. Eine kleinteilige Parzellierung besteht im Ort, wobei sich keine prägenden Raumkanten ausbilden. Einzelne Ausnahmen der kleinteiligen Parzellierung sind besonders in den landwirtschaftlich genutzten Parzellen ersichtlich.

Im zu betrachtenden Bereich gibt es keinen zentralen Platz oder eine ausgebildete Mitte. Symmetrien oder wichtige Sichtachsen sind nicht erkennbar.

## 6.2 Gestaltungsmerkmale der Bebauung

Die Gebäude sind als alleinstehende Gebäudekörper im gesamten Ort angelegt. Die bis heute erhaltene historische Struktur lässt sich in einigen Gebäuden erkennen, wobei sich die älteren Gebäude typischerweise als Wohnstallhäuser darstellen. Typisch für diesen Haustyp ist das flachgeneigte Satteldach und die aufwendige Fassadengestaltung mit Fensterläden auf der Schauseite des Gebäudes.

Typischen Merkmale sind der Gebäude in Oberkreuzegg sind somit:

- Hauptgebäude weisen eine II-geschossige Bauweise auf.
- Hauptbaukörper weisen ein symmetrisches Satteldach mit flacher Dachneigung auf. Die Dächer sind mit Dachvorsprung ausgeführt. Die Dachfarbe ist überwiegend hell in rot bis rotbrauner Farbgebung aus unterschiedlichen Materialien (zumeist Ziegel).
- Die Fassaden sind hell verputzt und mit Holzkleidung gestaltet. Durch zweiflügelige Fensterläden aus Holz wird die Fassade oftmals zusätzlich geprägt.

Die beschriebenen Eigenschaften sind als ortstypisch einzuschätzen und tragen zu einem harmonischen Gesamtbild des Teilortes bei.

## 6.2 Störungen der städtebaulichen Gestalt

Störungen des Ortsbild sind bislang kaum vorhanden. Monotone, ungliederte Fassaden sind nicht vorzufinden. Gebäude mit ortsuntypischen Materialien sind vereinzelt vorhanden. Durch die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen hat sich die Dachlandschaft in den vergangenen Jahren verändert. Anlagen, die über den First der Gebäude reichen, erreichen dabei eine massive Wirkung auf das Gebäude.

## 7 Nutzungen, bauliche Dichte und verkehrliche Erschließung

Die Nutzungsstruktur im Teilort "Oberkreuzegg" ist insgesamt als homogen zu bezeichnen:

Im Teilort ist die vorherrschende Nutzung der Gebäude das Wohnen. Besonders im westlichen Bereich finden sich noch aktive landwirtschaftliche Betriebe. Als gewerbliche Nutzung ist im zentralen Bereich ein Gewerbebetrieb (Maschinenbau) zu nennen. In manchen Wohngebäuden sind Ferienwohnungen vorhanden. Eine Leerstandsproblematik ergibt sich in "Oberkreuzegg" nicht.

(Siehe Anlage 4)

Zur Bewertung der baulichen Dichte wurde geprüft, wie hoch der Anteil der überbauten Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude) an den Grundstücksflächen ist. Der Anteil der überbauten Grundstücksfläche variiert im Plangebiet zwischen 0,08 bis 0,63. Die niedrigen Werte sind auf den Grundstücken zu finden, auf denen noch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünflächen vorhanden sind. Die Flächen mit hoher baulicher Dichte befinden sich besonders im westlichen bzw. zentralen Bereich des Plangebietes. Auf diesen Flächen sind vor allem landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. In den meisten Grundstücken ist ein Anteil der durch Gebäude überbauten Flächen von zwischen 0,2 bis 0,4 zu verzeichnen, welcher einer adäquaten Ausnutzung der Grundstücke im dörflichen Kontext entspricht.

(Siehe Anlage 5)

Die Erschließungsstraße im Gebiet sind überwiegend bereits Anfang des 19. Jahrhunderts vorhanden. Bis heute weisen die Straßen daher geringe Breiten auf. Das Flurstück des "Brunnenwegs" als südliche Zufahrtsstraße hat an der schmalsten Stelle eine Breite von nur ca. 4,30 m. Die schmalste Stelle des "Bruder-Georg-Wegs" weist eine ähnliche Breite auf.

## 8 Wohnformen, Bedarf

Im zu betrachtenden Gebiet befinden sich überwiegend Gebäude mit nur einer Wohneinheit bzw. Gebäude mit zwei bis drei Wohneinheiten. Im südwestlichen und südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude mit vier Wohneinheiten. Im Norden, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kreuzegg Nord", befinden sich Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten. (Siehe Anlage 6).

Gegenwärtig leben in Pfronten 8.267 Bürger (Stand 31.12.2018), wobei ca. 47 % der Einwohner über 50 Jahre alt sind, was über dem bayerischen Durchschnitt liegt (vgl. Statistik kommunal). Die Bevölkerung ist damit seit 2008 um 378 Einwohner gewachsen. Die Bevölkerungsprognose für die



Gemeinde ist weiterhin positiv mit einem Zuwachs von 6% bis zum Jahr 2037 auf ca. 8.700 Einwohner, sodass in den nächsten Jahren allein schon durch die Bevölkerungsentwicklung der Bedarf an Wohnraum steigen wird. (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerische Landesamt für Statistik). Neben dem Bevölkerungswachstum werden steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung und die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu weiteren Bedarf führen.

Im Zeitraum zwischen 2014 und 2017 gab es in Pfronten insgesamt einen Zuwachs von 105 Wohnungen in Wohn- und nicht Wohngebäuden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 26 Wohnungen pro Jahr.

Darüber hinaus gehört die Gemeinde Pfronten zu den Gemeinden mit dem höchsten Bestand an Zweit- und Nebenwohnsitzen im Allgäu (613, 75,4 je 1.000 Einwohner) und weist einen der höchsten Anstiege seit 2012 von + 168, dies sind + 38 % auf. Durch eine hohe Anzahl an Zweit- und Nebenwohnungen geht Wohnraum durch für die Bevölkerung verloren, da diese Wohnungen nur zeitweise von den Eigentümern genutzt werden und es somit zu einem verdeckten Leerstand kommt, der für die dörfliche Entwicklung nicht förderlich ist. (vgl. Wohnraum Allgäu - Eine Bedarfsprognose für das Jahr 2030)

Der zu untersuchende Bereich ist aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet weiteren Wohnraum in Form von größeren Mehrfamilienhäusern aufzunehmen. Das Analysegebiet weist einen dörflichen Charakter auf. Eine Anbindung an die Staatsstraße 2521 ist zwar vorhanden, allerdings besteht eine schlechte ÖPNV-Anbindung. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von unter 4,50 m nicht geeignet, fließenden und ruhenden Verkehr in größerem Umfang aufzunehmen. Es gilt zu beachten, dass eine höhere Wohnungsanzahl wiederum einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich zieht. Darüber hinaus sind in Kreuzegg keine Nahversorgungseinrichtungen wie z.B. Lebensmittelmarkt, Bäcker und keine kommunale Infrastruktur etc. vorhanden.

## 9 Fazit

Im Bereich "Oberkreuzegg" sind die historisch gewachsenen Strukturen gut ablesbar, der Ort liegt gut einsehbar über dem Tal der "Faulen Ach" in Pfronten. Vor allem im Umfeld des "Bruder-Georg-Wegs" befinden sich ortsbildprägenden Gebäude. Typische Gestaltungsmerkmale für den historisch gewachsenen Bereich von "Kreuzegg" sind flachgeneigte Satteldächer mit roter Farbgebung, die Mischung aus heller Putz- und Holzfassade sowie die zweiflügeligen Fensterläden. Die (ehemaligen) Hofstellen sind durch einen höheren Anteil der Holzfassade charakterisiert; störenden Fassadenverkleidungen (insb. Trapezblech) sind sehr selten. Wohnnutzungen sind dominierend, aber auch aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Ortsteil noch zu finden und für den ländlichen Charakter des Teilortes prägend.

Grundsätzlich zeichnet sich "Oberkreuzegg" durch ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild der Struktur und Gestaltung aus. Die Gebäude, die in den vergangenen Jahren errichtet wurden, nehmen die ortstypischen Gestaltelemente auf und fügen sich gut in die vorhandene Bebauung ein. Vorbildliche Sanierungen von Gebäuden sind in "Oberkreuzegg" zu finden. Es sind nur einzelne atypische Gebäudeteile hier festzustellen. Ortsbildstörende Gebäude und größere Mehrfamilienhäuser sind bislang nicht vorhanden.

Der Nachfrage an neuem Wohnraum war in Pfronten in den vergangenen Jahren äußerst hoch. Dazu trägt zum einen der Bedarf aus der ortsansässigen Bevölkerung bei, aber auch die attraktive Lage am Alpenrand führt zu einer ständigen Nachfrage.

Aktuell werden im Großteil des zu betrachtenden Bereichs Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dadurch kann eine Weiterentwicklung dieses Bereichs, welches die ortstypischen Strukturen und ortsbildprägende Elemente berücksichtigt, nicht sichergestellt werden. Eine Überprägung der harmonischen städtebaulichen Gestalt von "Oberkreuzegg" ist nach aktueller bauplanungsrechtlicher Situation in Zukunft möglich.

## 10 Empfehlungen

Für den Teilort "Oberkreuzegg" wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten örtlichen Bauvorschriften empfohlen, um den historisch gewachsenen Ort in seiner unverwechselbaren Gestalt zu erhalten und einen Funktions- und Gestaltverlust zu verhindern.

Die Gemeinde Pfronten hat dabei vielfältige Möglichkeiten, durch die Bauleitplanung auf die Erhaltung und Gestaltung der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes einzuwirken (Art und Maß der Nutzungen, Bauweise, Form und Stellung der Gebäude, Dachformen, etc.). Um von diesen Möglichkeiten für das Einfügen von Neuem in den Teilort Oberkreuzegg situationsbezogen Gebrauch machen

zu können, wurde die vorliegende Städtebauliche Analyse als Grundlage erarbeitet. Die Abwägungsentscheidungen eines Bauleitplanverfahrens sollen damit aber nicht vorweggenommen werden.

Im Folgenden werden daher Vorgaben aufgelistet, die auf Grund der Städtebaulichen Analyse empfohlen werden und im Bauleitplanverfahren ausgearbeitet werden sollten und Vorgaben, die einer detaillierten Prüfung und Bewertung im Bauleitplanverfahren zu unterziehen sind:

### **Planungsinstrument:**

Der Bebauungsplan kann als qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Im Gegensatz zum qualifizierten Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auch nach § 34 BauGB. Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbilds kann im vorliegenden Fall ein einfacher Bebauungsplan ausreichen. Die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Bestand von "Oberkreuzegg" können ausreichend gesteuert werden. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf unbebaute Bereiche an den Ortsrändern ausgedehnt werden und eine angemessene Siedlungserweiterung geschaffen werden, ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich.

### **Art der baulichen Nutzung:**

Im Bauleitplanverfahren muss festgelegt werden, ob die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll. Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Ortes ist dies nicht zwingend erforderlich.

Sollte die Art der baulichen Nutzung einheitlich festgesetzt werden, kommt dafür das Dorfgebiet (MD) in Frage, da in Oberkreuzegg noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind. Die Alternative ist eine Gliederung des Bereichs in verschiedene Baugebiets-Typen (MD, WA, etc.). Im Allgemeinen verlangen die heutigen Betriebsformen in der Regel sorgfältige Überlegungen bei der Auswahl von Art, Umfang und Standort der Nutzungen.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sollten auf zentrale Vorgaben konzentriert werden.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ermöglicht einen großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Empfohlen werden Werte von 0,30 bis 0,35 (Randlagen) und von 0,40 bis 0,60 (zentrale Bereiche). Diese Werte orientieren sich auch am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und gemäß der Analyse an der bestehenden Bebauung, stellen aber für den ländlichen Raum angepasste Werte dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße und ggfs. einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes empfohlen, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der baulichen Anlage**

Im zu untersuchenden Gebiet ist klar die offene Bauweise vorherrschend. Es wird empfohlen, diese festzusetzen. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im zu untersuchenden Bereich stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird im bereits bebauten Bereich als nicht zwingend erforderlich erachtet, da keine besonderen Strukturen oder Abstände zu sichern sind. Lediglich zur "Füssener Straße" (Staatstraße 2521) sind ggfs. Abstände (Ausschluss von baulichen Anlagen) zu berücksichtigen.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude in Oberkreuzegg sind zwar in Ost-West-Lage (Firstrichtung Ost-West) ausgerichtet. Eine einheitliche Ausrichtung der Hauptgebäude in Bezug auf die Straßenräume ist allerdings nicht erkennbar, weshalb die Festsetzung der Gebäudestellung in einem Bauleitplanverfahren zu prüfen ist.

### **Anzahl der Wohneinheiten:**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, etwa durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl (z. B. Höchstzahl von Wohnungen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Dies ist im vorliegenden Untersuchungsgebiet aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da ohne solche Festsetzung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu befürchten wären. Der dörfliche Charakter könnte durch das Entstehen einer Vielzahl von Zweitwohnungen gestört werden. Zudem könnte die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen (unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens) die vorhandenen Nutzungen (land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) beeinträchtigen und verkehrliche Probleme erzeugen.

Für Oberkreuzegg wird empfohlen, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten über die Höchstzahl von Wohnungen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bestimmen (z.B. 1 Wohneinheit je 200 bzw. 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und zusätzlich die Obergrenze für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zu definieren (max. 6 bzw. 8 Wohneinheiten).

### **Grünordnung:**

Der ländliche Charakter von Oberkreuzegg wird auch durch die vorhandenen Bäume und Baumgruppen (in den Randbereichen) geprägt. Um ein durchgrüntes Erscheinungsbild zu sichern, wird daher

empfohlen Vorgaben zur Grünordnung in den Bebauungsplan zu integrieren (z.B. Anzahl zu pflanzender Bäume, Ausschluss von Thuja-Hecken).

### **Örtliche Bauvorschriften:**

Die Gemeinden haben nach Art. 81 Abs. 2 S. 1 BayBO die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungspläne zu erlassen. In Oberkreuzegg reichen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes städtebauliche Festsetzungen allein nicht aus. Empfohlen wird daher der Erlass bzw. die Prüfung von örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen wie etwa zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (Nr. 1), über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Nr. 2), über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Nr. 4) und über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Nr. 5).

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

Das weitgehend einheitliche und harmonische Ortsbild von Oberkreuzegg sollte durch konkrete Vorgaben zur Gebäudegestaltung erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei ist insbesondere die homogene Dachlandschaft durch Vorschriften

- zur Dachform und Dachneigung (Empfehlung: Satteldach 18-28°)
- zur Gestaltung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Dachaufbauten
- Mindestdachüberständen
- Materialien und Farben für die Dachdeckung (Empfehlung rote bis rotbraune Dachplatten bzw. ggfs. Stehfalzbleche)

gesichert werden.

Diese Beschränkungen führen zum Erhalt des homogenen Gesamtbild der Dachlandschaft.

Darüber hinaus sollte eine angemessene Gebäudegestaltung insgesamt auch ein Ziel der Planung sein. Vorschriften zur Fassadengestaltung und Baukörperteile wie Widerkehre und Zwerchgiebel sollten daher Eingang in die Planung finden.

### **Errichtung von Werbeanlagen:**

Die Werbeanlagensatzung von Pfronten gibt in Kreuzegg nur Vorgaben für den Bereich entlang der "Füsseener Straße". Allerdings sind in Oberkreuzegg bislang nur wenige Nutzungen vorhanden, für die das Bedürfnis nach Werbung besteht. Eine Regelung im Bebauungsplan wird daher als nicht zwingend erachtet.

### **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen bzw. Stützkonstruktionen:**

Auf Grund der Topografie im Hangbereich hin zur "Faulen Ach" können Stützkonstruktionen erforderlich werden, die eine massive Wirkung entfalten können. Vorschriften zur angemessenen Gestaltung sollten daher geprüft werden. Ebenso sollte vorgegeben werden, dass Einfriedungen in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen sind, um den offenen dörflichen Charakter der Freiräume zu erhalten. Die Auswirkungen einer solchen Vorschrift auf die landwirtschaftlichen Betriebe ist zu prüfen.

### **Anzahl der Stellplätze**

Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einem hohen Bedarf an Kraftfahrzeugen zu rechnen. Die für die in Oberkreuzegg wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum, der großteils äußerst schmal ist, nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, wird eine differenzierte Vorgabe empfohlen, die bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz vorsieht.

### **Sicherung der Bauleitplanung:**

Für die Dauer des Planaufstellungsverfahrens sollte die Planung gegen Veränderungen, die den gemeindlichen Absichten widersprechen, abgesichert werden. Voraussetzung ist stets, dass die Gemeinde Pfronten einen wirksamen Aufstellungsbeschluss fasst. Dafür muss die Planung so konkret sein, dass zumindest in groben Zügen erkennbar ist, was festgesetzt werden soll. Die oben stehende Auflistung trägt diesem Erfordernis Rechnung.

## 11 Bilddokumentation

Schrägluftaufnahme: Blick von Osten



Schrägluftaufnahme: Blick von Westen



Blick von Osten auf den Ortsrand



Baudenkmal Bruder-Georg-Kapelle und Bruder-Georg Weg 11



Ortsbildprägende Bebauung im Bruder-Georg Weg



Ortsbildprägende Bebauung: Bruder-Georg Weg 11





Ortsbildtypisches Gebäude: Gebäude Bruder-Georg Weg 2



Ortsbildtypisches Gebäude: Bruder-Georg-Weg 1



Ortsbildtypisches Gebäude: Bruder-Georg-Weg 18



Wohngebäude mit ortstypischer  
Gestaltung: Bruder-Georg-Weg  
13, 13a



Wohngebäude mit ortstypischer  
Gestaltung: Bruder-Georg-Weg  
17



Wohngebäude in ortstypischer  
Gestaltung: Am Gässele 2



Wohngebäude ohne ortstypische  
Merkmale: Am Gässele 2



Wohngebäude ohne ortstypische  
Merkmale: Füssener Straße 47



Wohngebäude mit aufgeständer-  
ter Solaranlage: Auf der Herze 7

