



PROJEKTNR: 20-030

Bebauungsplan Nr. 60

„Pfronten – Rehbichl/Haus Zauberberg“

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6

87459 Pfronten

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla

+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

---

INHALT

**Festsetzungen durch Text und Hinweise**

Endgültige Planfassung

DATUM

08.04.2022

## SATZUNG

### der Gemeinde Pfronten Bebauungsplan Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zauberberg"

Der Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 i.V.m. § 13a BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, dem Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

den vorliegenden Bebauungsplan

als Satzung.

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 60 "Pfronten - Rehbichl/Haus Zauberberg" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 08.04.2022.
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 08.04.2022
  - Schalltechnische Untersuchung, Standortentwicklungskonzept und Bebauungsplan Nr. 60 „Zauberberg“, Kolping Familienferienstätte Haus Zauberberg, Kolpingstraße 23, 87459 Pfronten-Rehbichl; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbe und Freizeit auf die umliegende (Wohn-) Bebauung, Hils Consult GmbH, Kaufering, Bericht 21006\_bpl\_spl\_ge-gu02\_v1 vom 09.06.2021
  - Baugrunduntersuchung „Baumaßnahmen am Haus Zauberberg in 87459 Pfronten-Rehbichl, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, Untersuchungsbericht Nr. 200919, vom 01.12.2020
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Fledermäuse & Vögel zur geplanten Sanierung bzw. Um-/Neubau „Familienstätte Haus Zauberberg“, Gde. Pfronten-Rehbichl, Lkr. Ostallgäu, Peter Harsch, Waltenhofen, in Zusammenarbeit mit Gerold Herzig, Fachkraft für Fledermausschutz, Bad Grönenbach, September 2021
- 1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.500 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1361 (TF), 1346/3, 1346/4, 1362/2, 1361/1 (TF), 1361/6, 1361/8, 1361/9, 1366, 1369, 1369/1, 1370, 1373, 1374 (TF), 1375 (TF) (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Bergpfronten, Gemeinde Pfronten. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das in der Planzeichnung mit SO 1 – SO 3 bezeichnet ist, wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 festgesetzt als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“.

Im Sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung sind folgende Nutzungen zulässig:

2.1.1 In SO 1.1 bis SO 1.6:

- Gebäude der Fremdenbeherbergung mit ihren Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen, Frei-, Spiel- und Bewegungsflächen, Anlieferbereichen, Lagerschuppen, der Nutzung untergeordneter Nebenanlagen und der Versorgung dienenden Nebenanlagen

2.1.2 In SO 2:

- Naturschwimmbad mit einer Tiefe bis maximal 1,35 m und einem Volumen von maximal 270 m<sup>3</sup>
- Gebäude für Umkleiden
- Gebäude für Technikanlagen
- Lärmschutzwände

2.1.3 In SO 3:

- Spiel- und Freizeitanlagen
- Sport- und Spielflächen
- Abgrabungen bis auf maximal 886,3 m ü. NN und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zur Einbindung der Sport- und Spielflächen in das Gelände und zur Anbindung an das Gebäude
- Feuerwehruzufahrten
- Stellplätze
- Lärmschutzwände

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen (GR), die Geschossflächen (GF), die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt. Die jeweils eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

3.2 Die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen beziehen sich jeweils auf das Gebäude.

3.3 SO 1: Zulässig ist ein Betrieb der Fremdenbeherbergung mit einer maximalen Gesamt-Grundfläche von 4.185 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamt-Geschossfläche von 9.545 m<sup>2</sup>.

SO 2: Zulässig ist eine maximale Gesamt-Grundfläche von Gebäuden für Umkleiden und Technikanlagen von 58 m<sup>2</sup> und eine maximale Gesamt-Geschossfläche von 58 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Hauptgebäude darf maximal 887,15 m ü. NN betragen.
- 3.4.2 Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

### 3.5 Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe

Gebiet	maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe
SO 1.1	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 896,90 m ü. NN.	Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 899,90 m ü. NN.
SO 1.2	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 891,00 m ü. NN.	--
SO 1.3	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 891,70 m ü. NN.	--
SO 1.4	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 893,70 m ü. NN.	Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 898,40 m ü. NN.
SO 1.5	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,00 m.	Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 4,50 m.
SO 1.6	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 892,50 m ü. NN.	Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 895,80 m ü. NN.
SO 2	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m.	Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 3,5 m.

- 3.5.1 SO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.6: Die maximal zulässige Wandhöhe wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) über Gelände angegeben und traufseitig gemessen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

SO 2 und SO 1.5: Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die festgelegte Fertigfußbodenhöhe.

- 3.5.2 SO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.6: Die maximal zulässige Gesamthöhe wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

SO 2 und SO 1.5: Die festgesetzte maximale Gesamthöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Untergeordnete technisch notwendige Aufbauten sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Oberkante Dachhaut zulässig.

### 3.6 Vollgeschosse

Gebiet	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
SO 1.1	Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
SO 1.2	Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
SO 1.3	Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
SO 1.4	Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
SO 1.5	Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
SO 1.6	Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
SO 2	Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 SO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, und 1.6: Abweichende Bauweise: Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Hausformen höchstens 85 m betragen darf.
- 4.2 SO 2 und SO 1.5: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 4.4 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Lüftungsbauwerke sind bis zu einer maximalen Größe von je 3,5 m<sup>3</sup> und einer maximalen Höhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### § 5 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.3 Vor den (offenen und geschlossenen) Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
- 5.4 Stellplätze sind, sofern nicht aus Gründen der Barrierefreiheit notwendig, als teilversiegelte, halboffene oder offene Flächen herzustellen.

- 5.5 SO 1.5: Es ist ein Nebengebäude bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 5.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze  
 Je Gästezimmer sind mindestens 0,67 Stellplätze nachzuweisen. Der Betrag ist aufzurunden.  
 Je 1,5 Mitarbeiter ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 5.7 Stellplätze für Mitarbeiter, die nach 22 Uhr das Grundstück verlassen sind außerhalb der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen anzuordnen.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Folgende Dachformen, maximalen Dachneigungen und Dachaufbauten sind zulässig:

Gebiet	zulässige Dachform	maximal zulässige Dachneigung	Dachaufbauten	Begrünung
SO 1.1	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 18°	keine	--
SO 1.2	Flachdach	--	--	ja
SO 1.3	Flachdach	--	--	ja
SO 1.4	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 30°	Schleppgauben ab 28° zulässig, Neigung der Schleppgauben mindestens 3°	--
SO 1.5	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 24°	keine	--
SO 1.6	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 24°	keine	--
SO 2	Pultdach	2 bis einschließlich 10°	keine	--

- 6.2 Die Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein. Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.
- 6.3 Dachaufbauten
- 6.3.1 SO 1.1., 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 2: Dachaufbauten am Hauptgebäude sind nicht zulässig.
- 6.3.2 SO 1.4: Ab einer Dachneigung von 28° sind Schleppgauben zulässig.
- 6.4 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zulässig.

- 6.5 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).  
Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 6.6 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 6.7 Der Dachüberstand darf maximal 1,75 m betragen. Gemessen wird der Dachüberstand in der Waagrechten.

## **§ 7 Einfriedungen**

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

Als Einfriedungen sind ausschließlich durchlässige Einfriedungen (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem Gelände sowie Hecken aus einheimischen Laubsträuchern zulässig. Die Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben aufweisen.

Zäune sind als Holzzäune oder Metallzäune (auch Maschendrahtzäune) auszuführen. Metall- und Maschendrahtzäune sind mit einheimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.

## **§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 8.1 Innerhalb der Fläche für Abgrabungen zur Erstellung von Spiel- und Freizeitflächen sind Abgrabungen bis auf maximal 886,3 m ü. NN und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zur Einbindung der Sport- und Spielflächen sowie der Stellplätze in das Gelände und zur Anbindung an das Gebäude zulässig.
- 8.2 Böschungen sind als Erdböschung naturnah auszubilden sowie durch Wiesenansaat und/oder Gehölzpflanzung zu begrünen.
- 8.3 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen.
- 8.4 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht möglich ist.

## **§ 9 Grünordnung**

### **9.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung**

Die biotopkartierten Gehölzbestände (Biotop-Nr. 8329-0177-005) auf Fl.-Nr. 1370 sind dauerhaft als Strauch- und Baumhecke zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Lücken sind durch eine ein- bis zweireihige Strauchpflanzung zu schließen. Bei natürlichem Abgang und wenn aus Verkehrssicherungsgründen Gehölze entfernt

werden müssen, sind diese Gehölze spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Abgängige Eschen sind durch Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) zu ersetzen.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: 2xv. Str. 3 Tr., 60 - 100; die Mindestpflanzgröße der Berg-Ahorne beträgt Hochstamm 3xv. DB. StU 20 - 25.

Pflanzenauswahl jeweils zwingend gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text); es ist ausschließlich gebietsheimisches (=autochthones) Pflanzenmaterial zulässig. Sorten sind nicht zulässig.

- 9.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens derselben Wuchsordnung und mit zulässigen Baumarten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text) vorzunehmen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches (=autochthones) Pflanzenmaterial zulässig. Sorten sind nicht zulässig.

Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. DB. StU 20 - 25.

- 9.3 Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen dargestellten Einzelbäume 1. - 3. Wuchsordnung sind zwingend zu pflanzen.

In begründeten Fällen (z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen) ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort um bis zu 3 m zulässig.

Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstamm 3xv. DB. StU 18 - 20.

Bei Bäumen 1. Wuchsordnung (Ortsrand) ist ausschließlich gebietsheimisches (=autochthones) Pflanzenmaterial zulässig. Sorten sind nicht zulässig.

#### 9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten. Mindestens zwei Drittel der Fläche ist mit einer gruppen- oder heckenartigen, mindestens zweireihigen, lockeren, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen.

Pflanzabstand Sträucher: mindestens 1 St. je 1,5 lfm; Pflanzung auf Lücke;

Zur Strukturanreicherung sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume 1. - 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können um bis zu 3 m verschoben werden.

Die Mindestpflanzgröße bei Bäumen beträgt: Hochstamm 3xv. DB. StU 18 - 20, Stammbusch/Heister 3xv. m.B. 250-300; die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: 2xv. Str. 3 Tr., 60 - 100;

Pflanzenauswahl jeweils zwingend gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text); es ist ausschließlich gebietsheimisches (=autochthones) Pflanzenmaterial zulässig. Sorten sind nicht zulässig.

#### 9.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- 9.5.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen, Plätzen überbauten Flächen des Sonstigen Sondergebietes sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten.

- 9.5.2 Zur Durchgrünung des Sondergebietes und der Verkehrsflächen sind mind. 15 Laubbäume 1. bis 3. Wuchsordnung und mind. 15 Mittel- bis Großsträucher zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf nicht anrechenbar. Der Mindestanteil an Laubbäumen entsprechend der Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text) beträgt 70 %.

Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstamm 3xv. DB. StU 18 - 20.



- 9.6 Die dem jeweiligen Bauabschnitt (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen) zugeordneten Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der 1. Vegetationsperiode, welche auf die Fertigstellung des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlagen folgt, auszuführen.
- 9.7 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung mit Baum- und Straucharten mindestens derselben Wuchsordnung und mit zulässigen Gehölzarten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text) vorzunehmen.
- 9.8 Den Bauantragsunterlagen ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan beizufügen (vgl. Hinweise durch Text).
- 9.9 **Private Grünflächen**
- 9.9.1 Die private Grünfläche im östlichen Geltungsbereich wird als „Wiese für Erholungszwecke“ festgesetzt. Diese ist extensiv zu bewirtschaften bzw. extensiv zu pflegen (vgl. Ziffer 6 der Hinweise durch Text).  
Das Landschaftsbild nicht störende Einrichtungen für die Erholungsnutzung sind zulässig.  
*Hinweis: z. B. Aussichtspunkt mit Sitzplatz, Laubengang, Innehaltestelle, Summstein, Klangelemente, Barfußpfad ...*
- 9.9.2 Die private Grünfläche im westlichen Geltungsbereich wird mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## § 10 Artenschutz

- 10.1 Es sind mindestens 6 Mehlschwalben-Doppelnester mit Kotbrettern auf der West- und Südseite des zu erhaltenden Altbaus Süd anzubringen. Zeitraum: Spätestens im April des Vorjahres zum Gebäudeabbruch (CEF- Maßnahme 1)
- 10.2 Es sind die nachfolgend aufgeführten Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus an den zu erhaltenden Gebäuden zu schaffen. Zeitraum: Spätestens im April des Vorjahres zum Gebäudeabbruch (CEF- Maßnahme 2):  
Turnhallenwand Süd: 3 Spaltenkästen + 1 Fledermausbrett auf Holzverschalung  
*Hinweis: Als zusätzlicher Alternativstandort kommt eventuell auch die Nordseite des Altbaus in Frage.*  
Holzfassaden der beiden westlichen Südgiebel am Altbau: 4 Spaltenkästen + 2 Fledermausbretter jeweils auf Holzverschalung
- 10.3 Es sind 5 Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus in Dach und/oder Fassade des Neubaus Nord zu schaffen.  
*Hinweis: Die konkrete Festlegung der Ersatzquartiere erfolgt im Rahmen der Detailplanung des Neubaus in fachlicher Abstimmung mit der zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung. Die rechtliche Sicherung sämtlicher Ersatzquartiere wird auch Bestandteil der Baugenehmigung.*

## § 11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von Gebäude-Neubauten und sonstigen versiegelten / teilversiegelten Freiflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Nicht für die Gartenbewässerung benötigtes Niederschlagswasser ist möglichst vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Die Sammeleinrichtung für unverschmutztes Niederschlagswasser ist mit einem Überlauf auszustatten. Dieser Überlauf ist an eine Sickereinrichtung (z. B. Mulden, Rigolen, Muldenrigolen) anzuschließen. Die Sicker-einrichtung ist über einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Dimensionierung der Sammeleinrichtung und der Sickereinrichtung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sickereinrichtung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Eine direkte Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in den Regenwasserkanal ist bis zu einer Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig, sofern aufgrund der Topografie ein Anschluss an eine Sicker- / Rückhalteeinrichtung nicht möglich ist.

Eine direkte Einleitung des von bestehenden Gebäuden anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ist - wie bisher - zulässig.

## § 12 Immissionsschutz

- 12.1 SO 2: Es ist eine Schallschutzwand entlang des südlichen Bereiches des Naturschwimmbades in einer Höhe von H = 2 m über Geländeoberkante mit einer Länge von L = 42 m schallabsorbierende Eigenschaften strassenzugewandt – „keine“ gemäß Eintragung in der Planzeichnung zu errichten.

*Hinweis: Mit „keine“ wird bezeichnet, dass keine besonderen Anforderungen an die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzwand gestellt werden. Es ist aber in jedem Fall ein Flächengewicht von m<sup>2</sup> > 10 kg/m<sup>2</sup> einzuhalten.*

- 12.2 SO 2: Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie östlich des Naturschwimmbades ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens H = 3 m über Geländeoberkante mit einer Länge von L = 10,50 m schallabsorbierende Eigenschaften der Grundstücksgrenze zugewandt – „keine“ zu errichten. Alternativ kann auch eine Gebäuderückwand diese Funktion erfüllen.

- 12.3 SO 3: Im Bereich der Spiel- und Freizeitanlagen ist eine Schallschutzmauer mit einer Mindesthöhe von 0,7 m auf einer Länge von 25 m zu errichten (schallabsorbierende Eigenschaften – „keine“).

## § 13 Sonstige Festsetzungen

- 13.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

*Hinweis: Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen. ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaerpumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaerpumpen.pdf))*

## § 14 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

- 14.1 Sämtliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

## § 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde (© Bayer. Landesamt für Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenaugigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

### 2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

### 3. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser / Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet wird überwiegend gebildet von würmeiszeitlicher Moräne (Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Im südöstlichen Randbereich ragt eine glazifluviale Kamesablagerung (Kuppe/Hügel) geringfügig in den Geltungsbereich hinein (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig, auch Sand oder Schluff, tonig, feinsandig (Staubeckenabsatz).

Bezüglich detaillierter Ausführungen, insbesondere auch zur Bauausführung (Gründung, Wasserhaltung etc.), wird den vorliegenden Bericht zur Baugrunduntersuchung (Anlage der Begründung) verwiesen.

### 4. Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle

anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen nach dem Eckpunktepapier können nur zur Verfüllung von Gruben und Brüchen herangezogen werden. Für andere Entsorgungs- und Verwertungswege ist eine Untersuchung des Bodenaushubs nach der LAGA M20 durchzuführen.

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

## 5. Niederschlagswasser

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann, wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäude-Neubauten und sonstigen versiegelten / teilversiegelten Freiflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen ist (vgl. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>1</sup>).

Zur Vermeidung von Abflussspitzen und zur Entlastung des Vorfluters sowie zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird für Gebäude-Neubauten und sonstige versiegelte / teilversiegelte Freiflächen festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, welches für die Gartenbewässerung nicht benötigt wird (Überlauf), möglichst vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern ist. Die Niederschlagswassereinleitung hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden. Dies dient dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung. Aus Gründen des Bestandsschutzes ist eine direkte Einleitung des von bestehenden Gebäuden anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal auch weiterhin zulässig.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Toilettenspülung usw. hingewiesen.

### 5.1 Wild abfließendes Oberflächenwasser, Hang- und Schichten(grund)wasser

Das Auftreten von Hang- und Schichten(grund)wasser - insbesondere bei Starkregenereignissen - kann nicht ausgeschlossen werden. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

---




<sup>1</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Gelände liegen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Alternativ kann durch entsprechende Maßnahmen im Gebäudeumfeld (z. B. Entwässerungsrinne, vom Gebäude weglaufendes Gelände, Mulden etc.) der Objektschutz realisiert werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

6. Grünordnung und Artenschutz

6.1 Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die nachfolgenden Bauzeiten und Vorgehensweisen (Ziffern 6.1.1 - 6.1.6) zwingend zu beachten und entsprechend durchzuführen:

-  Maßnahme uneingeschränkt zulässig
-  Maßnahme nur mit ökologischer Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig  
→ Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
-  Maßnahme nicht zulässig

6.1.1 Zeitfenster für Abbrucharbeiten Gebäude (auch Gebäudeteile wie z. B. Dach, Fassadenverkleidung).

Arten	Monat											
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Zwergfledermaus												
Hausrotschwanz												
Mehlschwalbe												

6.1.2 Zeitfenster für Sanierungsarbeiten Gebäude (z. B. Fassade)

Arten	Monat											
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Zwergfledermaus												
Hausrotschwanz												
Mehlschwalbe												

6.1.3 Zeitfenster für Baumfällung / Gehölzschnitt

Arten	Monat											
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Bäume												
Sträucher												

6.1.4 Quartierskontrollen an zu fällenden Bäumen sind rechtzeitig vor Fällung der Bäume durch einen entsprechenden Fachgutachter zu wiederholen, sollte die Rodung später als im Herbst / Winter 2022 / 2023 erfolgen.

6.1.5 Für die Wochenstube W 2 (Nordseite Altbau Süd) ist eine gezielte Vergrämuungsmaßnahme für die Zwergfledermaus, z. B. durch Verschließen der Einflugöffnung, durchzuführen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Schwaben) und der für das Ostallgäu zuständigen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zu erfolgen.

6.1.6 Vor dem Verschluss der Wochenstube W 2 (sowie ggf. des Quartiers Q 2) ist von einem Fachgutachter sicherzustellen, dass sich keine Individuen im Quartier befinden.

- 6.1.7 Bevor der Verschluss der Wochenstube W 2 erfolgt, ist sicherzustellen, dass sämtliche Ersatzquartiere sowie die Wochenstube W 1 an der Südwand der Turnhalle während der Fortpflanzungszeit ungestört von Fledermäusen genutzt werden können.
- 6.1.8 Absturz- und Sicherheitseinrichtungen an Baugerüsten müssen so ausgeführt sein, dass die Flugbahnen der Fledermäuse und Vögel nicht behindert werden. Die Zugänglichkeit von Mauerspalt, Hohlräumen und Einflugöffnungen muss gewährleistet sein.
- 6.1.9 Die genaue Festlegung von Art und Standort sämtlicher Ersatzquartiere hat durch eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines entsprechenden Fachgutachters zu erfolgen.
- 6.2 Im Hinblick auf die Gehölzbestände auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1373/1 wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.
- 6.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 ABGB) wird verwiesen.
- 6.4 Extensive Bewirtschaftung / Pflege von Wiesenflächen: Dauerhafte Pflege durch jährliche 2-malige Mahd frühestens ab Mitte Juni, besser Anfang Juli und ab Mitte August bzw. Anfang September; jeweils verpflichtender, möglichst verzögerter Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Saugmähern; keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- 6.5 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.  
Zumindest ein Teilabschnitt der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiese für Erholungsnutzung“ soll aktiv als arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden. Hierzu sollen nach 3 - 5 - jähriger Aushagerungszeit ca. 20 % - 30 % der Fläche streifenweise - z. B. in einer Arbeitsbreite - mittels Fräse oder Grubber aufgelockert werden, so dass ein zumindest teilweise offener Boden entsteht. Anschließend soll mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung eine Initialansaat durchgeführt werden. Zu verwenden ist hierbei gebietsheimisches (autochthones) Saatgut (bevorzugt regionales Saatgut oder z. B. Saatgutmischung Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70 %, Produktionsraum Alpen und Alpenvorland).
- 6.6 Außenbeleuchtung
- Auf den § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.
- Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B:
- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
  - geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
  - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
  - Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
  - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
  - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
  - Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rolläden, Rollos, Jalousien.
- Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

## 6.7 Gefahr von Vogelschlag

Um die Gefahr von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen zu verringern, werden die nachfolgenden Möglichkeiten zur Vermeidung empfohlen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster,
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad,
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen,
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen),
- Anbringen von Insektenschutznetzen,
- Reduzierung der Fensterreinigung.

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

## 7. Pflanzenliste

### 7.1 Artenliste Bäume

#### Bäume 1. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Weiß-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 25 m	8 - 15 m
Robinia pseudoacacia	Robinie	20 - 25 m	12 - 15 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist autochthones (gebietseigenes) Pflanzenmaterial zu verwenden.

#### Bäume 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershäuser“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 25 m
Robinia pseudoacacia Sorte	Robinie		
„Semperflorens“		15 - 20 m	10 - 15 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

#### Bäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hain-Buche	10 - 15 m	4 - 5 m
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 - 8 m	3 - 5 m
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn	5 - 6 m	3 - 4 m
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	6 - 8 m	4 - 6 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 - 8 m	4 - 6 m

Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Robinia „Casque Rouge“	Rosarote Akazie	5 - 7 m	5 - 6 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 - 8 m	3 - 5 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüring. Mehlbeere	5 - 8 m	3 - 4 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m
Ulmus „Columella“	Säulen-Ulme	10 - 15 m	4 - 6 m

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)

## 7.2 Artenliste Sträucher (Ortsrandeingrünung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist autochthones (gebietseigenes) Pflanzenmaterial zu verwenden.

## 7.3 Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und Sorten	

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.



## 8. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Zu erhaltende und zu entfernende Vegetation
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation
- Einfriedungsverläufe und -arten
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Besitzer und Eigentümer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 9.2 Betriebsbedingte Immissionen

9.2.1 Ein An- und Abfahren der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplätze (Fläche für Nutzungsbeschränkungen im Süden, Westen und Nordwesten) ist im Nachtzeitraum grundsätzlich nicht zulässig.

9.2.2 Die Anzahl der Anlieferungen am südlichen Anlieferungsbereich ist auf 3 Lkw und 2 Transporter pro Tag und auf den Tagzeitraum zu begrenzen.

9.2.3 Maximal 1 Lkw pro Tag darf auf dem Gelände ein Lkw-eigenes Kühlaggregat betreiben.

9.2.4 Bei der Anlieferung von Frischware wird empfohlen grundsätzlich lärmarme Kühl-Rollcontainer zu verwenden. Somit könnte ein Lkw-eigenes Kühlaggregat entfallen.

9.2.5 Die Anlieferung ist mittels organisatorischer Maßnahmen auf maximal 30 Rollcontainer pro Tag zu begrenzen.

9.2.6 Eine Nutzung von Terrassen im Süden ist im Nachtzeitraum nur ohne Bewirtung der Gäste zulässig.

9.2.7 Eine weitere vom Betreiber organisierte Nutzung der Außenbereiche zur Nachtzeit ist nur im Rahmen eines seltenen Ereignisses zulässig.

9.2.8 Alle gebäudetechnischen Anlagen sind entsprechend des Stands der Lärminderungstechnik auszuführen.

*Hinweis: Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten.*

9.2.9 Werden aus Werbegründen Firmenflaggen gehisst, so wird zur Vermeidung unnötiger Belästigungen empfohlen, insbesondere durch das „Schlagen“ von Seilen etc. freihängende Seile innerhalb des Mastes zu verlegen und bei starken Windverhältnissen die Fahnen einzuholen. Dann ist von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszugehen, die im Sinne der TA Lärm als anlagenrelevant einzustufen sind.

## 10. Brandschutz

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

## 11. Versorgungsleitungen

11.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

11.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

11.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

11.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

11.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de>

Die Leitung ist in einem 5,00 m breiten Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 2,50 m) verlegt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume bepflanzt werden. Baumaßnahmen im Bereich der Erdgas-Hochdruckleitung dürfen nur in Abstimmung mit der schwaben netz GmbH unter Aufsicht durchgeführt werden.

## 12. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

13. Sonstige Empfehlungen

Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

## § 16 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan** Nr. 60 „Pfronten - Rehbichl/Haus Zauberberg“

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Pfronten hat in seiner Sitzung vom 25.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Pfronten - Rehbichl/Haus Zauberberg“ im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Allgäuer Zeitung (FÜS Nr. 7) am 11.01.2021 sowie durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben sich bis einschl. 01.02.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, im Rathaus der Gemeinde Pfronten, zu informieren und sich hierzu zu äußern.

### **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben/Email vom 08.01.2021 unterrichtet und um Äußerung gebeten.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 17.08.2021 vom 03.12.2021 bis 10.01.2022 zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung, dem Baugrundgutachten und den umweltbezogenen Informationen in der Gemeinde Pfronten und im Internet öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung (FÜS Nr. 273) vom 26.11.2021 hingewiesen.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2022 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.11.2021 mit der Frist von 1 Monat zur Stellungnahme beteiligt (bis 10.01.2022).

### **VERKÜRZTE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf 2 des Bebauungsplanes wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 10.02.2022 vom 14.03.2022 bis 28.03.2022 zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung, dem Baugrundgutachten, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den umweltbezogenen Informationen in der Gemeinde Pfronten und im Internet öffentlich ausgelegt.

Auf die verkürzte erneute öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung (FÜS Nr. 53) vom 05.03.2022 hingewiesen.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Außerdem wurden zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2022 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.03.2022 vom 14.03.2022 bis 28.03.2022 beteiligt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Pfronten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2022 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2022 als Satzung beschlossen.

Pfronten, den .....

(Siegel)

.....

Alfons Haf, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **AUSFERTIGUNG**

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 21), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 08.04.2022 dem Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den .....

(Siegel)

.....

Alfons Haf, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.2022.

### Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Pfronten, den .....

(Siegel)

.....  
Alfons Haf, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner