

Gemeinde Pfronten
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
Nr. 19 „Ösch – Stapferweg“, 3. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 28.04.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Pfronten Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten	Tel.: 08363.698.0 Fax: 08363.698.55 E-Mail: poststelle@pfronten.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Pfronten für den Bebauungsplan Nr. 19 „Ösch – Stapferweg“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Rand des zur Gemeinde Pfronten gehörenden Ortsteils Ösch, südlich des Winkelweges und westlich des Öscher Weges. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1475/1 und 253/3 (TF, Verkehrsfläche Winkelweg, beide Gemarkung Steinachpfronten).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,22 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 28.04.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen oder der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten.
- 6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.3 Bei Garagen sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Betondachsteine in naturziegelroter Farbe zulässig, darüber hinaus Bitumendächer.
- 6.4 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig, es sei denn, sie werden im Sinne des § 6 Nr. 6.9 dieser Satzung als Tiefgarage gebaut.
- 6.5 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
- 6.6 Nebengebäude können bei Ein- und Zweifamilienhäuser mit 10 m², bei Mehrfamilienhäusern mit 25 m² überbauter Fläche je Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Nebengebäude müssen dabei zur Nachbargrenze mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten und dürfen entlang der Nachbargrenze eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- 6.7 Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
- 6.8 Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten, bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.
- 6.9 Unterirdische Garagengeschosse (Tiefgaragen) werden dann gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet, wenn der Versiegelungsgrad für die übrigen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen mit einem hohen Versickerungsgrad ausgeführt werden. Siehe § 6 Nr. 6.4 dieser Satzung.
- 6.10 Darüber hinaus gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 23. Mai 1996.
- 6.11 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gleichgestellt, was die vorangegangenen Festsetzungen betrifft.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist, siehe auch § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung.
- 7.2 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
- 7.3 Pro Baugrundstück sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.4 Am Westrand des Grundstückes sind private Grünflächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die dort zu pflanzenden Bäume werden nicht auf die gemäß 7.3 zu pflanzende Zahl an Bäumen addiert, sondern zu dieser angerechnet. Von den Pflanzstandorten der Bäume kann bis zu 3 Meter abgewichen werden.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, ""*) ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
*Prunus avium**
Sorbus aucuparia
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platiphyllos
Sorbus aucuparia

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Birke
 Hainbuche
 Buche
 Esche
 Vogelkirsche
 Vogelbeere
 Eiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Eberesche

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crateagus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus niger Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Nadelgehölze sind nur zu 10 % der Gesamtgehölzmenge ausnahmslos im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.7 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freilächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Wandhöhe / Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	ED, o	s. untenstehende Tabelle unter 8.2	SD	20° - 24°	I+D+U

Definition

E = Einzelhausbebauung

D = Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

I+D+U = maximal drei Geschosse, wobei das obere als Dachgeschoss und das untere als Kellergeschoss auszubilden ist

8.2 Die Wand- und Firsthöhen der Gebäude dürfen folgende Höhen ü NN nicht überschreiten:

Indexzahl Baugrundstück	Max. Wandhöhe in m ü NN	Max. Firsthöhe in m ü NN
1	863,38	865,23
2	863,29	865,15
3	863,06	865,06

8.3 Der Dachüberstand darf max. 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite betragen.

8.4 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.

8.5 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:

Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur naturziegelrote Töne zulässig. Bei Garagen sind darüber hinaus auch Bitumendächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Fassaden:

Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel- und Kniestockverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.

8.7 Die Verwendung von Glassteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

8.8 Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

8.9 Dachaufbauten wie Gaupen sind zulässig.

8.10 Quergiebel sind auf einer Hausseite zulässig. Der Quergiebel ist in Größe, Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.11 Schräge Dachanschnitte und negative Dachanschnitte sind unzulässig.

8.12 Die Traufseite der Hauptgebäude muss min. 20 % länger als die Giebelseite sein.

8.13 Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten.

8.14 Abgeschleppte Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.

8.15 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.16 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

8.17 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen.

- 9.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
- 9.3 Es ist in der Planzeichnung ein Bereich festgesetzt, in welchem entlang der Grundstücksgrenze Stützmauern oder Sockel zulässig sind.
- 9.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.5 Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
- 9.6 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 9.7 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind. Im Bereich der einzelnen Grundstücke darf maximal auf folgende Höhe in m ü NN abgegraben werden.

Indexzahl Baugrundstück	Max. Abgrabung bis zu einer Höhe in m ü NN von:
1	855,77
2	855,66
3	855,56

Im Eingangsbereich können diese Werte auch unterschritten werden.

- 9.8 An der Südwestseite der Häuser sind Aufschüttungen zulässig.
- 9.9 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.10 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
- 9.11 Die Breite von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
- 9.12 Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

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

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Ösch – Stapferweg“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.04.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, den

Alfons Haf, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Rand des zur Gemeinde Pfronten gehörenden Ortsteils Ösch, südlich des Winkelweges und westlich des Öscher Weges. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1475/1 und 253/3 (TF, Verkehrsfläche Winkelweg, beide Gemarkung Steinachpfronten). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,22 ha auf. Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

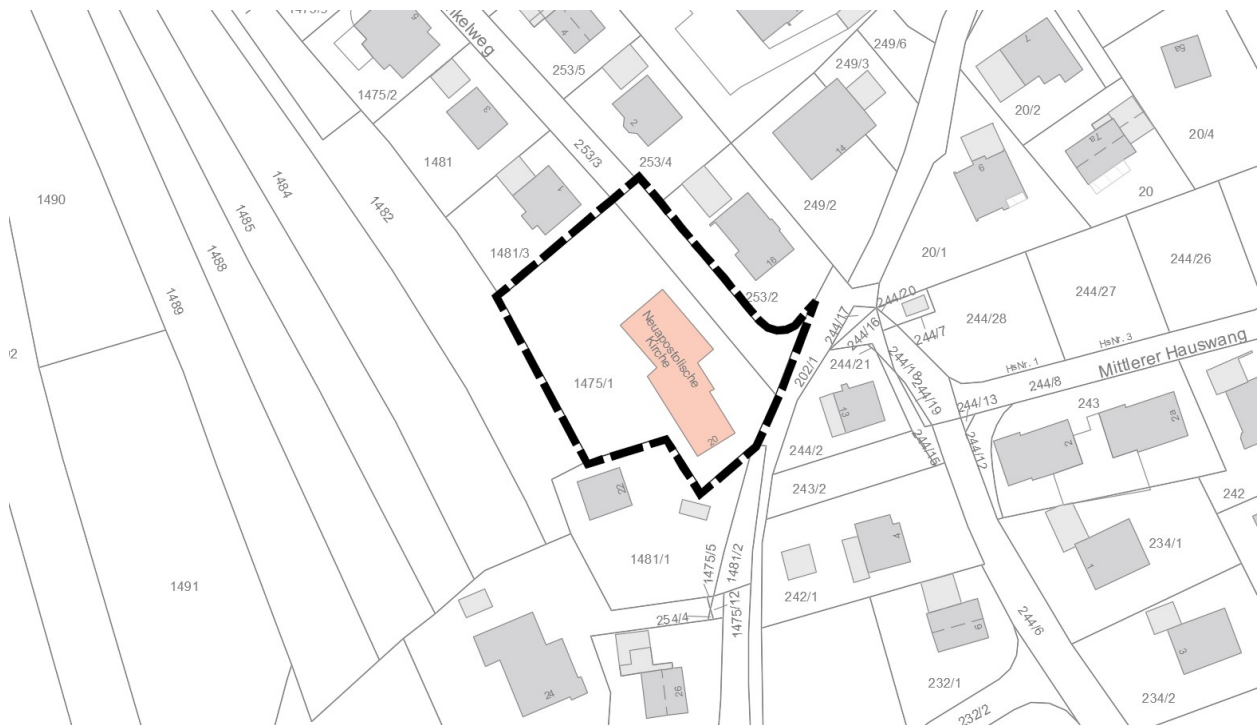


Abbildung 1 Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für den dringenden örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen möchte der die Gemeinde Pfronten am südwestlichen Rand des Ortsteils Ösch ein Wohngebiet ausweisen. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung an und stellt somit eine organische Siedlungsentwicklung dar. Das Plangebiet ist bereits bebaut mit einer neuapostolischen Kirche. Diese wird allerdings abgerissen. Daher besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, in einer geordneten Siedlungsentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtung zu betreiben.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

3. Siedlungsstruktur,

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubaufächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Pfronten liegt im gemäß Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum und gemäß Regionalplan der Region Allgäu im Alpengebiet.

Südwestlich von Pfronten liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb der Siedlungsgrenzen und damit weit entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet.

Es liegen des weiteren keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete für Wasserversorgung im Plangebiet. Nordöstlich des Ortsteils liegt das Vorranggebiet Hochwasser H 40 für das Gebiet Faule Ach, Vils. Dieses liegt jedoch in einigem Abstand zum Plangebiet. Diesbezüglich ist keine Beeinträchtigung der Planung gegeben.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden im vorher bereits bebauten Innenbereich Bauflächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig. Diese würde sich beim gegenständlichen Verfahren gemäß § 13a BauGB ohnehin erübrigen. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkultisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet sollen drei Wohnhäuser realisiert werden. Da an dieser Stelle das bestehende Gebäude einer religiösen Gemeinschaft abgerissen wird, entsteht dort die Möglichkeit, Wohnraum in Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten zu schaffen. Eine Alternative ergibt sich dazu kurzfristig nicht, außerdem kann so Wohnbau im Innenbereich als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Damit ergibt sich keine sinnvolle Planungsalternative.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein)“

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und mit sehr guten Wasserverhältnissen. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit hoch ($> 1E-3 - 1E-2$).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 856,5 m üNN Höhe im Norden und Osten und ca. 858,5 m üNN Höhe im Westen.

Durch die weitgehende bisherige Versiegelung und die spärliche Begrünung des Planungsgebietes zeigt sich das Areal verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend auf der Fl. Nrn. 1475/1, Gemarkung Steinachpfronten, auf dem Gelände einer bestehenden Neuapostolischen Kirche. Es ist fast ringsum von Wohnbebauung umgeben, lediglich nach Westen liegt offene Feldflur.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Pfronten sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kempten oder Füssen oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem sowie den örtlichen Bahnhof.

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit bereits bebaut. Dort findet sich das Gebäude einer religiösen Gemeinschaft.

4.6 Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene kartierte Denkmal ist ca. 180 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

4.8 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Es finden sich keine Gewässer im Umfeld der Planung. Nordöstlich des Ortsteils liegt das Vorranggebiet Hochwasser H 40 für das Gebiet Faule Ach, Vils. Dieses liegt jedoch in einigem Abstand zum Plangebiet. Diesbezüglich ist keine Beeinträchtigung der Planung gegeben.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Winkelweg erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Über diese besteht Anschluss an den Öscher Weg und über diesen an die Tiroler Straße, eine Hauptverbindungsstraße Pfrontens. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppengänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Die Höhenlage der Wohngebäude ist definiert durch die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe. Diese dürfen nicht überschritten werden. Es werden maximale Höhen ü NN für Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an den Firsthöhen der umgebenden Bebauung sowie der erschließenden Straße. Auch wird festgelegt, bis zu welcher Höhe ü NN Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses zulässig sind. In Eingangsbereichen darf dieser Wert überschritten werden.

Orientierung für diese Festsetzungen war die nördlich angrenzende Bebauung sowie die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „Ösch – Stapferweg“, das die Bebauung im Umfeld der gegenständlichen 3. Änderung regelt, war noch eine Kniestockhöhe von 1,60 m festgesetzt. Da diese aber keine finale Aussage zur Höhe des Gebäudes trifft, wurde mit einer Wandhöhe von 5,20 m kalkuliert, ausgehend von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Das zulässige Kellergeschoss wird dabei nicht einbezogen. Die Festsetzung von 5,20 m als Wandhöhe resultiert aus einer angenommenen Höhe des Erdgeschosses von 2,85 m (2,5 m zwischen Oberkante Fertigfußboden bis Zwischendecke + 0,35 m Zwischendecke), dem bisherigen Kniestock von 1,60 m sowie einer Dachstärke von (je nach Dachneigung und Ausführung) 0,60 bis 0,75 m. Diese Annahmen entsprechen zeitgemäßen Ausführungen von Gebäuden.

Bezugnehmend auf das nördlich angrenzende Grundstück wird auch im gegenständlichen Plangebiet eine Abgrabung von 1,0 m, bezogen auf das Straßenniveau, zugelassen. Dies lässt die teilweise Freilegung des Kellergeschosses zu.

Vor allem aufgrund dieser möglichen Freilegung des Kellers wird auf eine Festsetzung der Wandhöhe, bezogen auf eine Oberkante Fertigfußboden o. ä., verzichtet. Die Dimensionen des Gebäudes können frei gestaltet werden innerhalb dieser Parameter: der maximalen Höhe ü NN für Wand- und Firsthöhen sowie der teilweise Freilegung des Kellergeschosses. Auf diese Weise ist innerhalb dieser Vorgaben frei wählbar, ob die Gebäude die maximal zulässigen drei Geschosse haben (I+D+U), welche Wand- und Firsthöhe sie erhalten und wie weit das Kellergeschoss tatsächlich freigelegt wird.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 24° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude gelten die gleichen Festsetzungen. Der Dachüberstand darf max. 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der potenziellen Möglichkeit von gewerblicher Nutzung in den Häusern wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszuführen ist. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe festgesetzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der benötigten Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Pfronten. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,00 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

5.5 Grünflächen

Nach Westen ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese entspricht in ihrer Breite den Festsetzungen auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken und dem ursprünglichen Bebauungsplan für das Plangebiet. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf privatem Grundstück sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um bereits überplante und bebaute Fläche. Sie ist bereits versiegelt. Aufgrund der vorherigen Bebauung kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Westen ist eine private Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ösch – Stapferweg“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

8.3 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

8.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

8.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Ableitung zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Vils sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Die Elektrizitätswerke Reutte werden am Verfahren beteiligt.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, vor.

Kaufbeuren, __.__.2022

Gemeinde Pfronten,

Thomas Haag, Stadtplaner

Alfons Haf, Erster Bürgermeister