



Gemeinde Pfronten

Bebauungsplan Nr. 58 mit integrierter Grünordnung

Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24. Juni 2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel.....	3
2.	Veranlassung / Bedarfsnachweis /Rechtsgrundlage	4
2.1	Veranlassung.....	4
2.2	Bedarfsnachweis.....	4
2.3	Rechtsgrundlage.....	6
3.	Planungsgrundlagen.....	7
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Verkehrerschließung und Stellplätze.....	7
3.4	Spartenerschließung	7
3.5	Denkmalschutz	7
3.6	Immissionsschutz.....	8
3.7	Entwässerung	8
3.8	Abfallbeseitigung.....	9
3.9	Erstwohnsitz	9
3.10	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	9
4.	Beschreibung des Plangebietes	10
4.1	Lage und Geltungsbereich	10
4.2	Größe / Flächenbilanz	11
4.3	Topographie und Vegetation	11
4.4	Geologie und Hydrologie.....	12
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Begründung	13
5.4	Gestaltungsfestsetzungen	14

1. Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat Pfronten in seiner Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 24.06.2021
- Textliche Festsetzungen vom 24.06.2021

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

2. Veranlassung / Bedarfsnachweis /Rechtsgrundlage

2.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ in Pfronten ist der aktuelle Bedarf der Gemeinde Pfronten an Wohnbauflächen.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird insbesondere der Bedarf von Familienheimbebauung mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern gedeckt. Darüber hinaus wird mit der Ausweisung von Grundstücken für die Errichtung von Doppelhäusern die Möglichkeit geschaffen, auch weniger finanzstarken Familien ein Eigenheim zu ermöglichen.

Das geplante Baugebiet eignet sich für Wohnbebauung, da es im Süden vollständig an bestehende Wohngebiete anschließt.

2.2 Bedarfsnachweis

Zur Führung des Bedarfsnachweises der Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Auslegungshilfe des BayStMi für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 7.1.2020 verwendet.

Strukturdaten Pfronten (aus „Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Pfronten“)

Es wird aktuell eine positive Bevölkerungsentwicklung (Zunahme) in den Jahren 2020 bis 2023 um rd. 100 EW prognostiziert. Der Bevölkerungszuwachs wird leicht abgeschwächt bis in das Jahr 2037 vorhergesagt, insgesamt im betrachteten Zeitraum 2017 bis 2037 um rd. 500 Einwohner.

Die Einwohnerzahlen haben sich in der Vergangenheit ähnlich entwickelt, insgesamt nahm die Bevölkerung von Pfronten im Zeitraum 2009 bis 2018 um 369 Einwohner zu (aus „Statistik kommunal“).

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Bedarf an neuem Wohnraum für rd. 30 bis 40 Bürger pro Jahr.

Landkreis Ostallgäu gesamt: (aus „Wohnbedarfsprognose Allgäu, 2019“)

Bemerkenswert im Ostallgäu ist eine zunehmende Verkleinerung der Haushalte, obwohl es sich hier um eine Region handelt, die zu großen Teilen vom Haussegment dominiert wird. Die Herausforderung wird in der Umgestaltung des Wohnungsangebots liegen, das sich der neuen Situation annehmen muss. Berücksichtigung muss v. a. in den südlichen Gemeinden des Landkreises die touristische Nutzung des Wohnungsmarktes finden.

Erstaunlich ist die hohe Differenz aufgrund des Nachholbedarfs, der zusätzlich auch im Ostallgäu den Bedarf über die Bautätigkeit treibt. Ohne Nachholbedarf ist der Bedarf auch die nächsten Jahre über der Bautätigkeit. Rein rechnerisch ist demografiebedingt ab 2027 mit einer Bedarfsabsenkung zu rechnen. Da im Landkreis eine Vielzahl der Gemeinden den soziodemografisch und wirtschaftlich bzw. touristisch starken Clustern 2 und 5 zuzuordnen sind, ist davon auszugehen, dass sich die Bedarfsdeckung noch weiter hinauszögert.

Im gegenständlichen Baugebiet sollen in den nächsten 2 - 3 Jahren bis zu 24 Baugrundstücke ausgewiesen bzw. bebaut werden. Damit kann der aktuelle Bedarf rein rechnerisch gerade so gedeckt werden.

Bestehende Flächenpotenziale

Die Gemeinde Pfronten führt bereits seit dem Jahr 2014 ein sog. Baulückenkataster. Bei den potenziellen Baugrundstücken wurden sowohl klassische Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB), wie auch erschlossene Bauplätze im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst. Ebenso wurden Leerstände bzw. ungenutzte Gebäude ermittelt. Die Gemeinde Pfronten verwendet dazu das von Seiten des Bay. Landesamtes für Umwelt zur Verfügung gestellte „Flächenmanagement-Programm“.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 160 Eigentümer mit einem Fragebogen angeschrieben. Das Baulückenkataster wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und fortgeschrieben. 2019 waren von den vorgenannten Baulücken noch 124 vorhanden. Die Eigentümer wurden 2019 nochmals angeschrieben.

Bei den Rückläufen (ca. 50 %) ist grundsätzlich festzustellen, dass die meist einheimischen Eigentümer in aller Regel zu keinem Verkauf bereit sind und ihre Flächen für Nachkommen zurückhalten möchten.

Wohnbauflächenbedarf

Der Gemeinde Pfronten liegen aus den Jahren 2018-2020 insgesamt 136 Bewerbungen für einen Bauplatz in Pfronten vor. Davon haben 84 Bewerber ihren Wohnsitz in Pfronten bzw. üben ihren Beruf in Pfronten aus und möchten ihren Lebensmittelpunkt/Hauptwohnsitz nach Pfronten verlegen. Bei den vorgenannten Bewerbern handelt es sich größtenteils um junge Familien bzw. Paare, die eine Familie gründen möchten. Der aktuelle Bedarf kann mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nur zu einem geringen Teil gedeckt werden.

Folgekosten

Der von der Auslegungshilfe empfohlene Folgekostenrechner ist im vorliegenden Falle nicht direkt zielführend, da es sich um einen Sonderfall handelt. Die gesamte Planfläche wird durch einen privaten Erschließungsträger hergestellt bzw. erschlossen. Alle öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden der Gemeinde Pfronten nach Abschluß der Erschließungsarbeiten unentgeltlich überlassen. Damit ist die Erschließung bzw. die Folgekosten für die

gegenständliche Planung immer günstiger als jegliche öffentliche Erschließung oder auch Nachverdichtungsmaßnahme.

2.3 Rechtsgrundlage

Der Gesetzgeber hat durch die Erweiterung des Baugesetzbuches um den § 13b BauGB eine Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt, in die Ortslage einzubeziehen. Die Voraussetzung der maximalen bebaubaren Grundfläche von 10.000 m² ist im vorliegenden Fall eingehalten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB unter Bezugnahme auf § 13a BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem förmlichen Verfahren nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung (ohne Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde). Gleichzeitig kann im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung entfallen, soweit keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, somit entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes. Naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich auf dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Teil der Planfläche keinerlei Baum- oder Gehölzbestand befindet. Das im Osten des Plangebietes befindliche Großseggenried wird durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht berührt, es liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung, der Innenentwicklung im Allgemeinen sowohl eine Entwicklung auf anderen Flächen des Gemeindegebietes wurden von der Gemeinde Pfronten im Vorfeld dieser Planungen geprüft. Aus verschiedensten Gründen, z.B. fehlende gemeindeeigene Grundstücke, kein Erwerb von Fremdgrundstücken möglich usw. wurde das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes gewählt bzw. hat sich ergeben.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten ist das überplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13b Abs. 2. Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll zum In-Kraft-treten des Bebauungsplanes erfolgen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Buchbrunnenweg bzw. die davon ausgehende Stichstraße in Richtung Norden gesichert.

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken darzustellen. Die Anzahl errechnet sich auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.

Öffentliche Besucherstellplätze sind nicht vorgesehen.

3.4 Spartenerschließung

Im Buchbrunnenweg sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

3.5 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3.6 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Norden teils unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

3.7 Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen muß – soweit möglich – vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Hierbei dürfen keine negativen Auswirkungen auf andere Grundstücke hinsichtlich Hang- oder/und Schichtenwasser entstehen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort (sofern möglich) über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohrversickerung anzuwenden. Schachtversickerung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickersuche durchgeföhrt werden.

Ist keine oder keine ausreichende Versickerung möglich, darf mittels Notüberlauf in den noch zu errichtenden gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Falls nicht vollständig versickert werden kann, wird - um sowohl den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen, als auch den gemeindlichen Regenwasserkanal zu entlasten – der Einbau einer Regenwasserzisterne für die privaten Baugrundstücke vorgeschrieben, Mindestgröße: 4.000 l je Wohneinheit.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Hochwasser, wild abfließendes Hang- bzw. Schichtenwasser:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

3.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden in Wertstoffhöfen im Landkreis gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.9 Erstwohnsitz

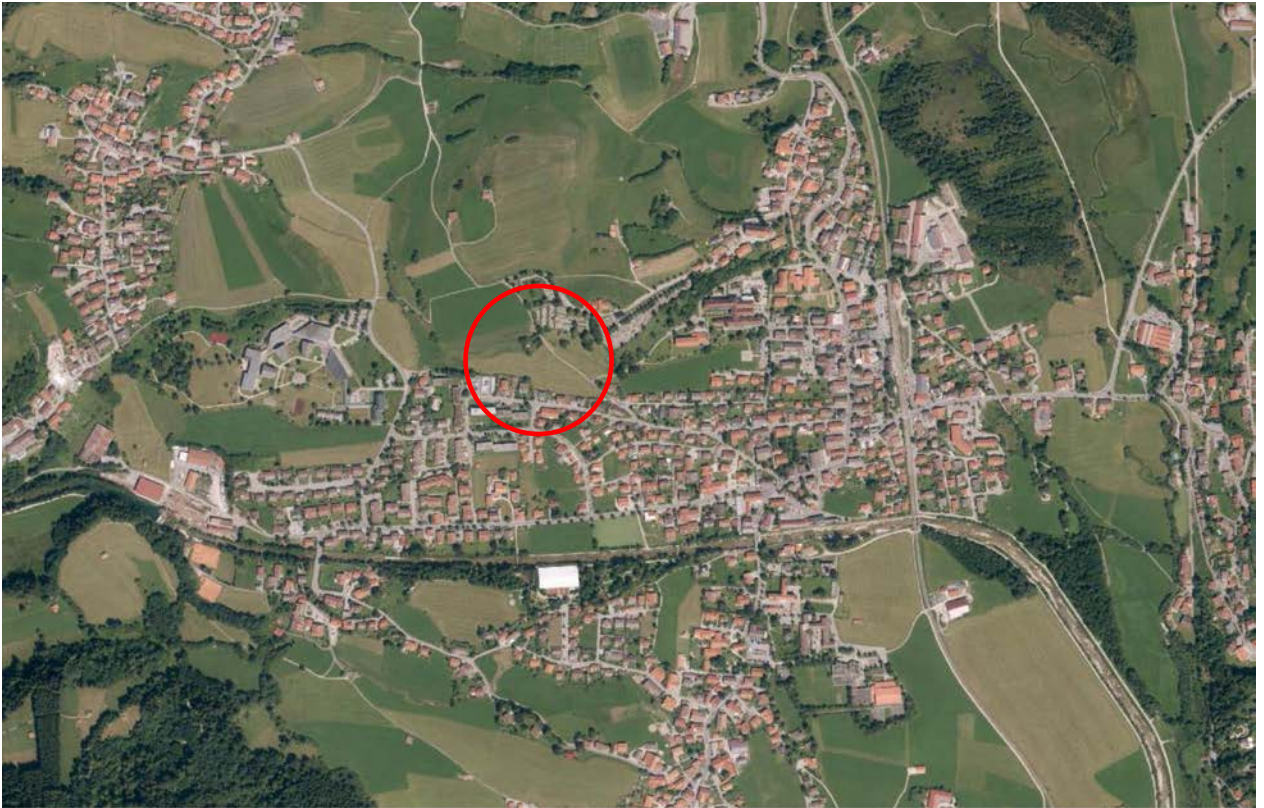
Die Gemeinde Pfronten beabsichtigt, die geplanten Baugrundstücke an einheimische Bauwerber zu vergeben. Zielvorstellung ist hierbei auch, dass eine Nutzung als Erstwohnsitz im Vordergrund steht.

3.10 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 26.09.2019

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Pfronten

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfronten. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,64 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch bestehende Wohnbebauung

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2788, 2785, 2786, 2771 (TFI.), 2770 (TFI.), 2784 (TFI.), 2760/4 (TFI.), 2930/9 (TFI.) sowie 2798 (TFI.) der Gemarkung Ried.

4.2 Größe / Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,64 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Wohnbaugrundstücke	12.015	73,37
2.	Öffentliche Verkehrsflächen Straßen Gehweg	3.725 42	22,75 0,26
3.	Öffentliche Grünflächen	593	3,62
Gesamter Geltungsbereich		16.375	100,00

4.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Norden, Osten und Westen offenen Landwirtschaftsnutzung (Grünlandfläche). Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend intensiv, teils extensiv bewirtschaftet.

Das Gelände fällt im Westteil von Nord nach Süd, im Ostteil von Nordost nach Südwest ab. Es ist keinerlei Baum- oder Heckenbestand vorhanden.

4.4 Geologie und Hydrologie

Baugrund:

Unter humosen Oberböden stehen Deck- und Hanglehne an. Darunter sind Quartäre Talfüllungen (sandige, schluffige Kiese) anzutreffen. Die von Nordosten nach Südwesten abfallende Felsoberkante unterhalb der Talfüllungen befindet sich voraussichtlich in ca. 5-7 m Tiefe.

Am Standort der Planung handelt es sich um den Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies. Die Oberböden und kulturfähigen Unterböden, sofern diese am Standort den Skelettgehalt von >30 % nicht übersteigen, sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.

Die Böden eignen sich i.d.R. gut für Anpflanzungen und die Rekultivierung in nicht versiegelten Flächen wie beispielsweise in Gartenanlagen.

Im Zuge der Baugebieterschließung und aller darauf folgenden Hochbaumaßnahmen ist eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

Grundwasser:

Grund- bzw. Schichtenwasser steht bei ca. 859,0 - 860,8 m Ü.NN an. Die Talfüllungen können zudem bereichsweise hangwassererfüllt sein. Dafür spricht, dass direkt oberhalb des Nordrands des Geltungsbereiches 3 gefasste Quellen aus dem Hang treten, die in einem Schacht an der Grundstücksgrenze gesammelt werden.

Altlasten:

Sowohl Oberboden als auch Decklehme und Talfüllungen waren in den Bodenaufschlüssen frei von anthropogenen Fremdbestandteilen. Die durchgeführten Laboranalysen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen.

Detail sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen, die bei der Gemeinde Pfronten bzw. dem AG zur Einsicht ausliegt.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als Fläche für Wohnen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Zur Freihaltung der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnsitz) werden entsprechende Festsetzungen in der Satzung aufgenommen.

Die geplante Ausweisung von ausschließlich Grundstücken zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entspricht der tatsächlichen Nachfrage nach Baugrundstücken, die bei der Gemeinde Pfronten vorliegen. Eine Bebauung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern entspricht zudem nicht den Anforderungen an die abschließende Ortsrandbebauung und würde sich nicht in das bestehende Wohnumfeld einfügen, das an dieser Stelle von überwiegend Einzelhäusern geprägt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) bestimmt. Die Grundflächenzahl als Höchstmaß innerhalb der Baugrenzen wird mit 0,30 festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt maximal 9,0 m. Damit wird erreicht, dass sich die geplanten Wohngebäude gut in die Landschaft und die Umgebungsbebauung einpassen.

5.3 Begrünung

Durch umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung wird eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Durch detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung von Dach und Fassade usw. soll erreicht werden, daß sich die Wohngebäude gut in das Bild vom ländlichen Wohnen einfügen.

Pfronten, den

.....

1. Bürgermeister