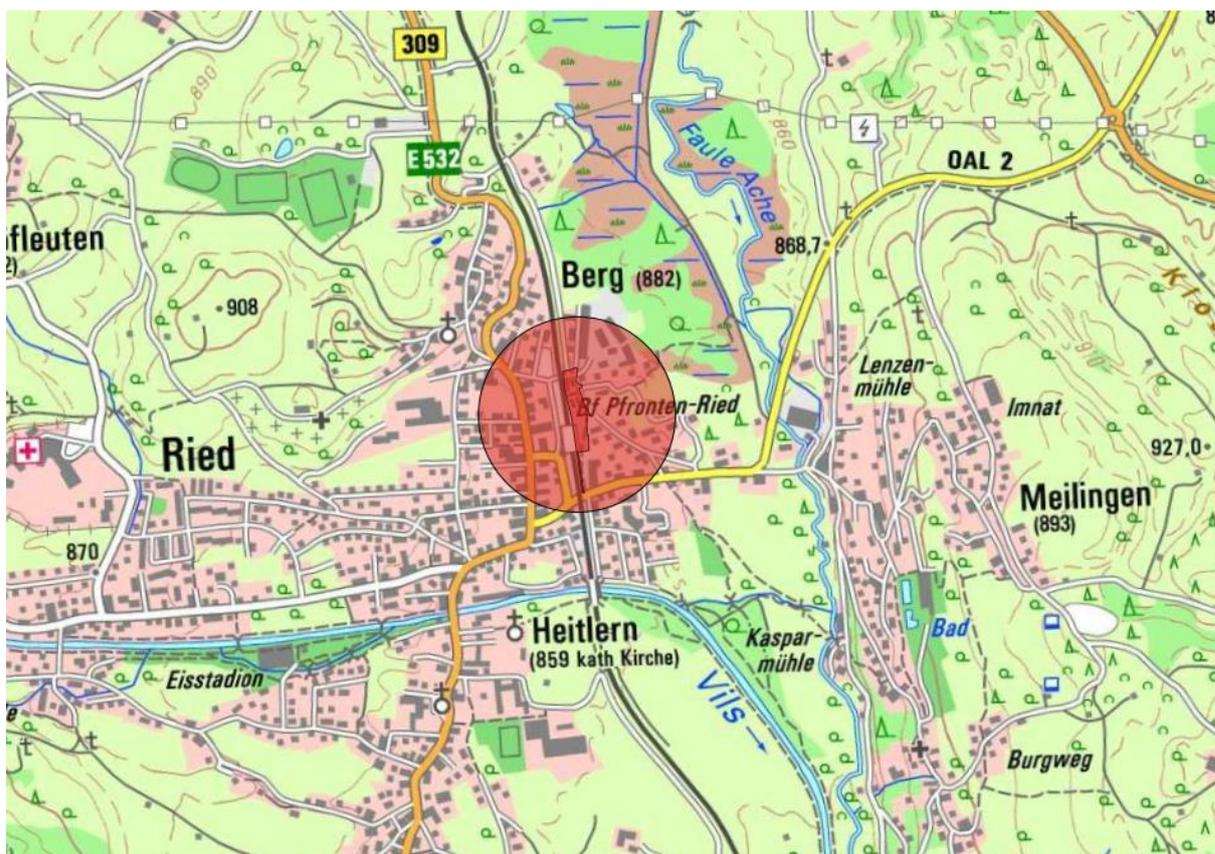


Gemeinde Pfronten

Einfacher Bebauungsplan Nr. 64 "Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost" gem. § 30 Abs 3 BauGB

Entwurf - Stand: 02.09.2024

Verfahren gemäß § 13a BauGB



GEGENSTAND

Einfacher Bebauungsplan Nr. 64 "Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost" gem. § 30 Abs 3 BauGB
Entwurf - Stand: 02.09.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6

87459 Pfronten

Telefon: +49 8363 698-0

Telefax: +49 8363 698-55

E-Mail: www.rathaus.pfronten.de

Web: poststelle@pfronten.bayern.de

Vertreten durch: Alfons Haf
Erster Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung nach BauGB	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	Bauweise und Baugrenze	8
1.3	Verkehrsflächen	9
1.4	Grünordnung	9
1.5	Immissionsschutz	10
1.6	Sonstige Festsetzungen	10
2	Örtliche Bauvorschriften	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
3.1	Hinweise	14
3.2	Nachrichtliche Übernahmen	14
3.3	Pflanzempfehlung	15
3.4	Sonstige Hinweise	16
C	Begründung	22
1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebiets	22
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	24
3	Übergeordnete Vorgaben	24
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	24
3.2	Regionalplan Region Allgäu (16)	26
3.3	Flächennutzungsplan	28
3.4	Denkmalschutz	29
3.5	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	29
3.6	Altlasten	30
3.7	Erschließung und ÖPNV	30
4	Begründung der Festsetzungen	31
4.1	Maß der baulichen Nutzung	32
4.2	Bauweise und Baugrenzen	33
4.3	Verkehrsflächen	34
4.4	Grünordnung	34

4.5	Immissionsschutz	34
4.6	Sonstige Festsetzungen	35
5	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	36
6	Ver- und Entsorgung	37
7	Naturschutzfachliche Belange	37
8	Flächenbilanz	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan Konzept (Architekt Peter Huber)	22
Abbildung 2:	links: Luftbild mit Geltungsbereich; rechts: Abgrenzung des Einfachen Bebauungsplans (maßstabslos)	23
Abbildung 3:	Auszug Strukturkarte LEP Bayern (o.M.)	25
Abbildung 4:	Auszug Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Region Allgäu (o.M.)	27
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten: Darstellung als Bahnanlage (o.M.)	28
Abbildung 6:	Auszug Denkmalatlas Bayern (o.M.)	29
Abbildung 7:	Vorplanung Verkehrskonzept Birkenweg Pfronten-Ried	31

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den Einfachen Bebauungsplan Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplan Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nrn. 300/5, 300/45, 300/46, 300/68, 300/71, 300/76, 300/77 und 2726 (TF) der Gemarkung Bergpfronten und hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit Verfahrensvermerken sowie dem textlichen Teil mit Begründung vom __.__.____. Dem Einfachen Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische 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 7. Juli 2023 (GVBl. S.

327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Einfache Bebauungsplan Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB bestehend aus dem zeichnerischen Teil mit Verfahrensvermerken sowie dem textlichen Teil (Seite 1 bis __) mit Begründung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den __.__.____

*1. Bürgermeister
Alfons Haf*

In-Kraft-Treten

Der Einfache Bebauungsplan Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfronten, den __.__.____

(Siegel)

*1. Bürgermeister
Alfons Haf*

B SATZUNG NACH BAUGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB

(s. Planzeichnung)

1.1 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundfläche (GR)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

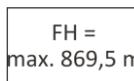
hier: 1.640m²

Darüber hinaus darf die Grundfläche durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten **mit max. 605 m²**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO **mit max. 25 m²**
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten **mit max. 550 m²**

überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NHN

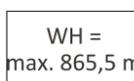
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 869,5 m

Es ist maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugaufbauten etc. darf die maximal zulässige Dachhöhe um bis zu 1,20 m überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NHN

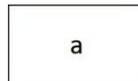
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 865,5 m

Es ist maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

1.2 Bauweise und Baugrenze

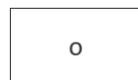


Abweichende Bauweise (a)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Offene Bauweise (o)

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen

gem. § 23 Abs. 2 BauNVO vor Baugrenzen ist in geringfügigem Ausmaß einer maximalen Überschreitung von 1,0 m zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einrichtungen zur Müllentsorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für den Bahnbetrieb erforderliche Nebenanlagen wie Wetterunterstände etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ebenso sind innerhalb der Umgrenzungslinie folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

E-Ladesäulen

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß § 6 BayBO.

1.3 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässigem Belag

(s. Planzeichnung)

1.4 Grünordnung



Zu pflanzender Baum, lagevariabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen I. oder II. Ordnung oder heimischen Obstbaumhochstämmen gem. der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. oder II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

Ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine Neupflanzung (Baum I. Ordnung; Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(s. Planzeichnung)

1.5 Immissionsschutz

Erschütterungen Mit der Einreichung des Bauantrags bzw. im Freistellungsverfahren ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Schall **Schlafräume**

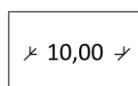
Gemäß den Ergebnissen des Erschütterungsgutachtens (siehe Hinweise und Begründung) ist das denkmalgeschützte Gebäude nicht für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau geeignet.

Für die südliche Baugrenze sind Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude zu den lärmabgewandten Ostfassaden zu orientieren. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den übrigen Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Ostfassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

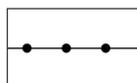
Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 45 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anderweitig nachgewiesen wird.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung
(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
(s. Planzeichnung)

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2.700 Kelvin, vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekofferte, nach

unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Boden- versiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenanlagen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 ist zu beachten.

Grundwasser- schutz/Hochwas- serschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässern) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Tiefgaragenabfahrten, Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Niederschlags- wasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Ist eine direkte Versickerung aufgrund der Unterbauung oder des Untergrundes nicht oder nur anteilig möglich kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 für die quantitative Bewertung und für die qualitative Bewertung in DWA – A 102 geregelt. Falls erforderlich muss für die Drosselung ein entsprechendes Rückhaltevolumen geschaffen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei

vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

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

Unterirdische Bauweise von Niederspannung sleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

SD

Dachform

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD)

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
22-38°

Zulässige Dachneigung des Hauptdaches

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 22-38°

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur in einheitlich roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Die Dachdeckung ist nicht-reflektierend auszuführen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Fassadengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständerungen sind nicht zulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen und Lichtreflexionen ausgeschlossen sind.

Stützmauern

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zur Nachbargrenze). Die max. zulässige Höhe liegt bei 0,5 m. Sie sind gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurückzusetzen.

**Gelände-
modellierung**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Einfriedungen

Es gilt die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Fassung vom 15.11.2022 (in Kraft seit 17.11.2022).

**Gestaltung
der privaten
Grünflächen**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

Stellplätze

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Fassung.

Gem. § 1 u. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten vom 23. Mai 1996 gilt:

Stellplätze können auch außerhalb des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Werbeanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einheit ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 3,0 m² zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

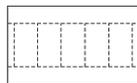
Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur kontinuierlich (kein bewegtes oder laufendes Licht oder Booster- und Laserwerbung) zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Hinweise



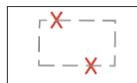
Gebäude, Planung



Stellplätze geplant



Bestandsgebäude



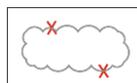
Gebäude, Abbruch geplant



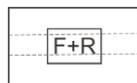
Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand



Gehölzpflanzung/Hecke, ggf. Rodung erforderlich



Fuß- und Radweg, geplant

3.2 Nachrichtliche Übernahmen



Telekomleitung, Bestand



Elektroleitung, Bestand

**Gasleitung, Bestand****SW-Kanal, Bestand****Baudenkmal „Lokschuppen“ (D-7-77-159-78), Bestand**

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. und II. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Birke	Betula pendula
Robinie	Robinia pseudoac. ‚Sandraudiga‘

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen/Ranker:

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Dachbegrünung:

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
weiße Fetthenne	Sedum album
scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Gekielter Lauch	Allium carinatum

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2021, BGBl. I S. 2113) gelten.

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

3.4 Sonstige Hinweise

Altlasten

Im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen auf der Zeilfläche Nr. 2000980 Standort B-006120 Nesselwang“ von Harress Pickel Consult vom 23. Mai 2000 wurde festgestellt, dass im Bereich des Lokschuppens in einer künstlichen Auffüllung bis 1,5 m Tiefe flächige Verunreinigungen durch MKW vorliegen. Der gewachsene Boden ist hingegen unbelastet. Von der festgestellten Belastung geht kein Umweltrisiko aufgrund der Standortcharakteristik aus. Bei einer Umnutzung ist allerdings eine Auskoffnung der Kontamination unter fachtechnischer Aufsicht mit geordneter Entsorgung des Bodens erforderlich.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden weitere über die aus dem Gutachten hervorgehenden Ablagerungen oder Altlasten angegriffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und

Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten.

Bei der Baufeldfreimachung sind generell die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Sollte die Rodung nicht im o.g. genannten Zeitraum möglich sein, ist dieser vor Freimachung von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.

Bahnanlage

Durch die Maßnahme dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahn des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt (Kontakt: sipla-aug@deutschebahn.com). Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.)

in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im Öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Die Abstandsflächenberechnung der vorgesehenen Gebäude ist uns vorzulegen.

Baugrund

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Baudenkmäler

Aufgrund der Lage des Baudenkmals „Lokschuppen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Denkmäler „Kiosk, Bahnhof, Lagergebäude“, die in unmittelbarer Nähe liegen, ist für bauliche Maßnahmen, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild der Denkmäler auswirken können, immer eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG) erforderlich. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist unabhängig davon erforderlich, ob es sich um ein verfahrensfreies (Art. 57 BayBO), ein Vorhaben im Rahmen der

[Genehmigungsfreistellung \(Art. 58 BayBO\) odergenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt.](#)

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. [Bodenaushub im Bereich von Bodenverunreinigungen ist von einem Gutachter nach § 18 BBodSchG zu begleiten.](#)

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Freiflächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Emissionen Pfarrkirche

[Emissionen, die von der Pfarrkirche ausgehen \(überwiegend Glockengeläut\) sind als ortsüblich zu bewerten und von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.](#)

Erschütterungs- schutz

Grundsätzlich wird auf die Erschütterungstechnische Untersuchung vom Büro em plan in der Fassung von 11/2023 verwiesen, die der Begründung als Anlage beiliegt. Die Situation innerhalb des Plangebiets im Hinblick auf die Erschütterungsimmissionen aus der Bahnstrecke 5403, Kempten – Garmisch-Partenkirchen gemäß der DIN 4150-2 wurde durch em plan im Vorfeld untersucht. Im Ergebnis sind die Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen auf Menschen nicht eingehalten. Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150-2 werden erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich.

Erschütterungsmindernde Maßnahmen sind jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich des nördlich gelegenen Baufeldes kaum umsetzbar. Auch können am Gebäude selbst keine Maßnahmen umgesetzt werden, da es sich vorliegend um ein Baudenkmal handelt und damit keine signifikanten Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vorgenommen werden können, die das Erschütterungspotenzial mindern. Das Gebäude ist damit nicht für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau geeignet.

Aus gutachterlicher Sicht wird dazu geraten, die Ergebnisse der erschütterungstechnischen Untersuchung mit der Umsetzung des Bebauungsplans bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

Mit der Einreichung des Bauantrags bzw. im Freistellungsverfahren ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Hochwasserschutz /Überschwemmungen

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z. B. Höhe EG Decke deutliche über Höhe des gewachsenen Bodens, weiße Wanne, Zufahrt Tiefgarage Hochwassersicher, etc.).

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

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Immissionsschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-1 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Niederschlags- wasserbeseitigung

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

**Ergänzende
Hinweise**

Bei der Erstellung der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Pfronten vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

**Plangenaugigkeit/
Vorschriften**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Pfronten erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Lesbarkeit der
Planzeichnung**

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebiets

Vor den Hintergrund des demographischen Wandels, v.a. im ländlichen Raum, wird sich der Bedarf an Einrichtungen für das Wohnen und die Pflege älterer Menschen erheblich verändern. Um vorausschauend zu handeln und für bestehende Bedarfe auch mittel- bis langfristig Flächen zur Verfügung stellen zu können, hat die Gemeinde Pfronten am 02.03.2023 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht bekanntgemacht.

Auf der bestehenden im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bahnbrache entsteht die Planbedürftigkeit aufgrund der im Vergleich zur Umgebung größeren geplanten Kubaturen, dem schmalen Baugrundstück sowie der Lage neben der Bahnstrecke. Insofern kommt das Erfordernis der Steuerung und Ordnung durch die Gemeinde zum Tragen.



Abbildung 1: Lageplan Konzept (Architekt Peter Huber)

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen sowie gestalterischen Vorgaben durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für die Errichtung einer Tagespflege, Begegnungsstätte, einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, einer Arztpraxis sowie barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Darüber hinaus soll auch der planungsrechtliche Rahmen für den historischen denkmalgeschützten Lokschuppen und dessen künftige Wiedernutzung in die

Planung integriert werden. Weiterhin soll die bereits derzeit über die Fläche verlaufende öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde hat sich bereits grundlegend und frühzeitig mit der Weiterentwicklung bzw. Umnutzung von potentiellen Freiflächen und Leerständen befasst. Im 2019 abgeschlossenen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)“ der Gemeinde ist die Brachfläche als städtebaulicher Missstand dokumentiert und mit Maßnahmen im Sinne einer positiven Ortsentwicklung versehen worden. So wurde hier im Handlungsfeld „Nutzung und Funktion“ als Ziel 01 „Umnutzung/Strukturierung von Potentialflächen“ die Schaffung von Baurecht für eine Mischnutzung auf dem südlichen Teil des Lokschuppen-Grundstückes als Maßnahme definiert. Durch die gegenständliche Planung wird die Maßnahme nun konkretisiert und durch die Schaffung des Baurechts in die formale Planungsebene verlagert.



Abbildung 2: links: Luftbild mit Geltungsbereich; rechts: Abgrenzung des Einfachen Bebauungsplans (maßstabslos)

Der Geltungsbereich befindet sich nord-östlich im Ortsteil Pfronten-Ried, im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu und umfasst folgende Grundstücke und deren Teilflächen (TF) mit den Fl.Nrn. 300/5, 300/45, 300/46, 300/68, 300/71, 300/76, 300/77 und 2726 (TF) der Gemarkung Bergpfronten und hat eine Fläche von 0,54 ha der Gemarkung Pfronten-Ried. [Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.](#)

Westlich des Geltungsbereichs verlaufen Bahngleise, westlich davon befinden sich derzeit Parkplatzflächen. Östlich des Plangebiets befindet sich eine gemischte dörflich geprägte Bebauung. Im Südlichen Bereich schließen zudem Gewerbeflächen an. Im Norden und Osten verläuft der Birkenweg zu Teilen innerhalb des Geltungsbereichs. Neben der gegenwärtigen Nutzung des Plangebiets als

Verkehrsfläche (Birkenweg), befindet im Plangebiet der historische Lokschuppen als Bestandsgebäude. Größtenteils ist die Fläche jedoch als Schotter- bzw. Brachfläche geprägt, ein nurmehr reduziert vorhandenes Haufwerk der Gemeinde ist im nördlicheren Teil des Gebiets vorhanden. Zudem verläuft die Hauptfahrradverbindung über die Fläche.

2 Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren

Der Einfache Bebauungsplans Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme im überplanten Gebiet handelt, die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet und das Vorhaben nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB sowie von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils versiegelte Bereiche (aktuelle Nutzung als Parkplatz/Schotterfläche/Haufwerk).

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm mit Blick auf die vorliegende Planung:

- | | |
|---|---|
| 1.1.1
Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
|---|---|

- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 1.2.1 Demographischer Wandel (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
2. Raumstruktur Gemäß Strukturkarte des LEP Bayern wird die Gemeinde Pfronten dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Füssen dar.

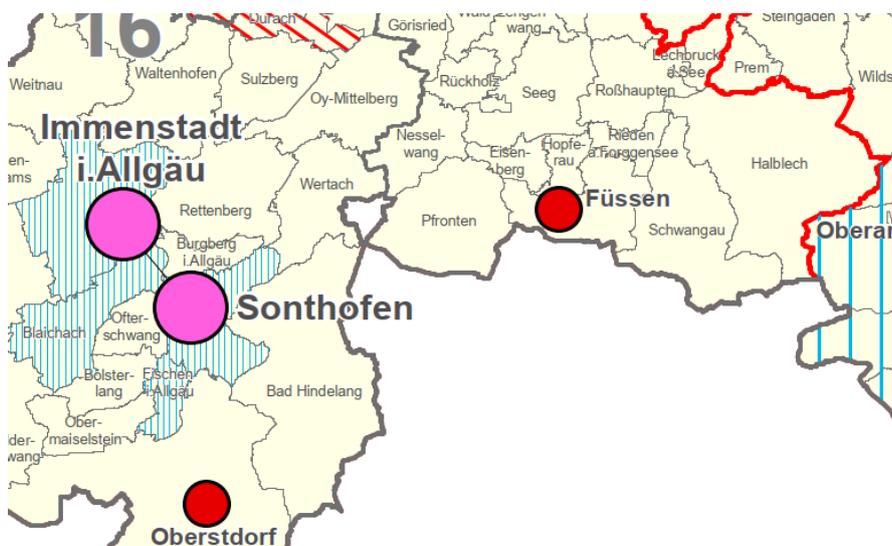


Abbildung 3: Auszug Strukturkarte LEP Bayern (o.M.)

- 2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums (G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
 - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können [...].
- 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet 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 Vermeidung von Zersiedlung – Anbinde- gebot (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass sich die gegenständliche Planung an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms orientiert und mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben beiträgt. Die Nachnutzung der Planfläche steht voll und ganz im Einklang mit dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung sowie dem Grundsatz des Flächensparens. Darüber hinaus erfolgt keine Zersiedlung der Landschaft. Somit werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung die Vorgaben des LEP Bayern aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante bedarfsgerechte Entwicklung entspricht damit den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Regionalplan Region Allgäu (16)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Allgäu folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A II Raumstruktur Die Gemeinde Pfronten liegt gemäß Regionalplan Allgäu Karte 1 Raumstruktur im ländlichen Raum, spezifiziert im Alpengebiet, zwischen dem Mittelzentrum Füssen und dem Oberzentrum Kempten. Pfronten selbst ist als Unterzentrum definiert.

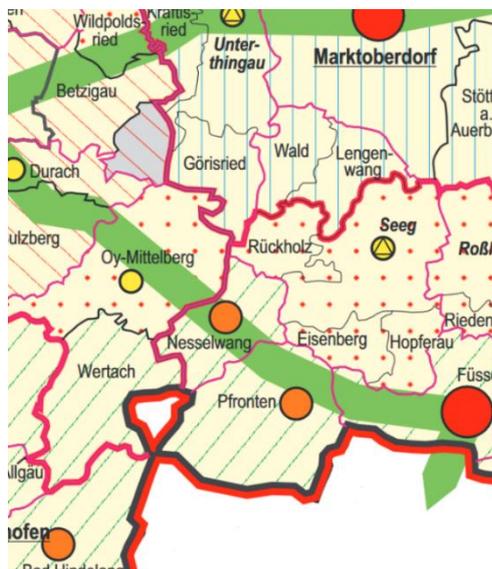


Abbildung 4: Auszug Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Region Allgäu (o.M.)

- | | |
|---|--|
| B II 2.2.2 | (Z) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. |
| B III 1.3 Sozialwesen – Familie, Jugend, Behinderte, Senioren | (G) In allen Teilen der Region ist das Angebot an Seniorenberatung und -betreuung möglichst auszubauen. |
| B V 1.3 Siedlungsstruktur | (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. |

Da die Flächen bereits teilversiegelt sind, wird das auch auf Ebene des Regionalplanes verankerte Ziel des Flächensparens vollumfänglich erfüllt. Die geplante Erweiterung des Nutzungsangebots im Segment des Gesundheitsgewerbes deckt sich ebenfalls mit den breitgefächerten regionalplanerischen Zielen. Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans aufgreift und berücksichtigt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der betroffene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten als „Verkehrsfläche: Bahnanlage“ dargestellt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung redaktionell nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans angepasst.

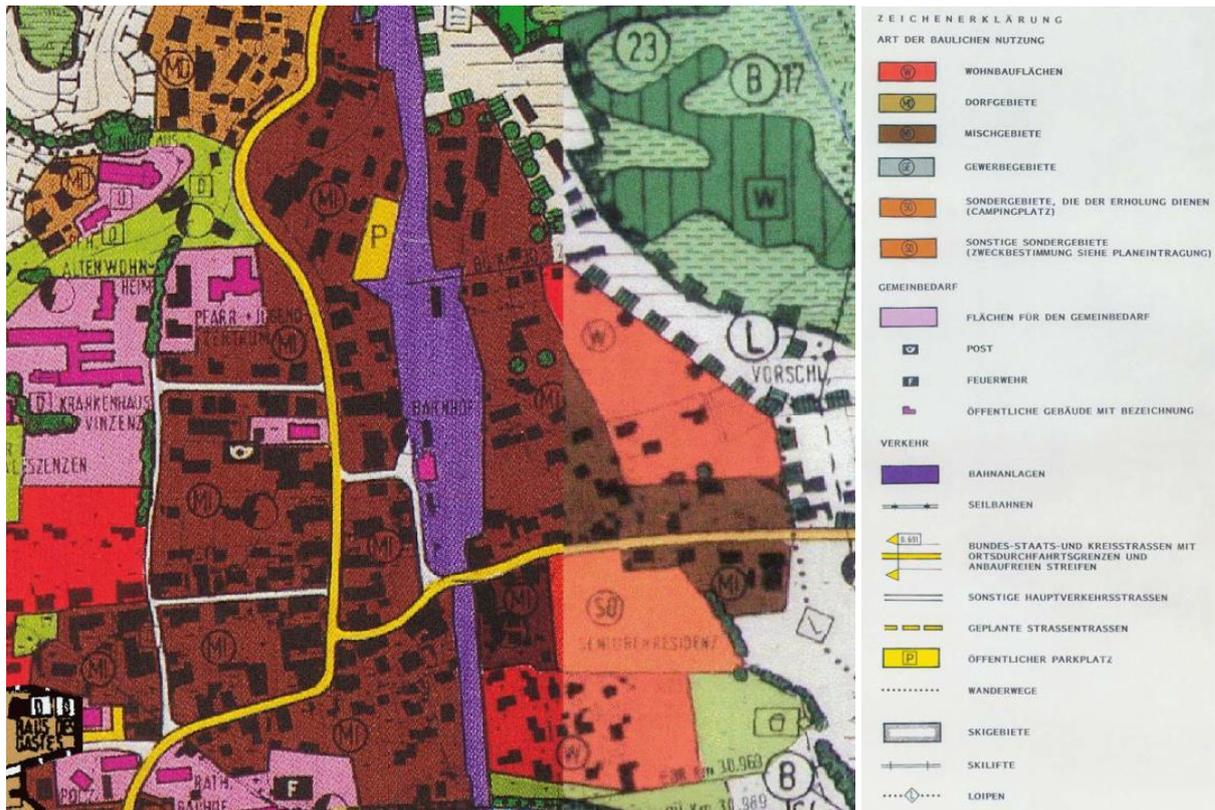


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten: Darstellung als Bahnanlage (o.M.)

Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit vom sog. Fachplanungsvorbehalts von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Zukünftig soll der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal „Lokschuppen“ (D-7-77-159-78). Ferner befinden sich im näheren Umfeld die zugehörigen Baudenkmäler „Bahnhof/Empfangsgebäude“ und „Kiosk“.

Die definierten Baugrenzen berücksichtigen bereits die Offenhaltung der Sichtachsen und damit der Blickbezüge zwischen den einzelnen Baudenkmalern. Die Wiedernutzbarmachung des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lokschuppens entspricht auch dem Grundsatz des Erhalts bestehender Bausubstanz. Bezüglich der bereits parallellaufenden Entwicklung zur Umnutzung und Reaktivierung des Lokschuppens wurde die zuständige Behörde in die planerischen Überlegungen auch vor Ort durch eine Ortsbegehung einbezogen.

Bodendenkmäler befinden sich keine innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs.



Abbildung 6: Auszug Denkmalatlas Bayern (o.M.)

3.5 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Baugrund:

Laut BayernAtlas liegt das teilweise geschotterte Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Flussablagerung, holozän“. Die Böden bestehen aus vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein). Aus dem Umwelt-Atlas Bayern geht hervor, dass im Plangebiet oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung vorhanden ist, zum Teil Staunässe möglich ist und der Baugrund sowohl frostempfindlich als auch setzungsempfindlich ist. Dazu sind im Plangebiet deutliche Vorbelastungen des Bodens durch Versiegelung, Bodenverdichtung und Stoffeinträge (z.B. durch den Straßenverkehr) vorhanden, so dass dieser Bereich als anthropogen überprägt bezeichnet werden kann. Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Grund- und Niederschlagswasser:

Auf Grund der topografischen Lage befindet sich der Grundwasserspiegel im überplanten Bereich vermutlich relativ nahe unter Gelände. 200 bis 300 Meter weiter im Osten gelegene Bodenaufschlüsse lassen diesen Rückschluss zu.

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden. Wenn eine direkte Versickerung nicht oder nur anteilig möglich ist, dann kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Altlasten

Im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen auf der Zeilfläche Nr. 200980 Standort B-006120 Nesselwang“ von Harress Pickel Consult vom 23. Mai 2000 wurde festgestellt, dass im Bereich des Lokschuppens in einer künstlichen Auffüllung bis 1,5 m Tiefe flächige Verunreinigungen durch MKW vorliegen. Der gewachsene Boden ist hingegen unbelastet. Von der festgestellten Belastung geht kein Umweltrisiko aufgrund der Standortcharakteristik aus. Bei einer Umnutzung ist allerdings eine Auskofferung der Kontamination unter fachtechnischer Aufsicht mit geordneter Entsorgung des Bodens erforderlich. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden weitere über die aus dem Gutachten hervorgehenden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

3.7 Erschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gegeben. Das Plangebiet schließt direkt an den Birkenweg an, von wo die künftigen Nutzungen für sämtliche Verkehrsteilnehmer erreichbar sein werden.

Aufgrund der Bedenken der Deutschen Bahn bzgl. der Leistungsfähigkeit des Bahnübergangs BÜ km 30,512 (Bereich „Birkenweg“) wurde in einer Sonderverkehrsschau mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, dem Straßenbaulastträger und dem Eisenbahnbundesamt am 26.04.2024 eine neue Lösung erarbeitet. Der Bahnübergang BÜ km 30,512 (Bereich „Birkenweg“) hat Bestandschutz, entspricht aber nicht dem heutigen Stand der Technik (Ril 815). Daher schlägt die Gemeinde Pfronten vor, die Verkehrsführung im Bereich östlich des Bahnübergangs, entsprechend des beiliegenden neuen Verkehrskonzepts zu ändern. Die künftige Verkehrsführung im Bereich der Ortsstraße „Birkenweg“ soll dahingehend abgeändert werden, so dass Kraftfahrzeuge und Lastkraftwagen bis 7,5 t nur nach Süden zufahren können (Einbahnregelung). Weiter ist angedacht, in diesem Bereich einen

separaten Weg für Rad- und Fußgänger anzulegen. Eine Ausfahrt nach Norden aus dem Wohngebiet sowie der neu geplanten Bebauung/Nutzungsänderung (Seniorenpflegeeinrichtung und ehem. Lokschuppen) kann künftig nicht mehr über den Birkenweg nach Norden bzw. den BÜ km 30,512 erfolgen. Die Gemeinde Pfronten plant zudem den Birkenweg im Jahr 2025 zu sanieren und auszubauen. Zudem soll die vorhandene Linde nahe dem Bahnübergang entfernt werden, um im Kreuzungsbe- reich der Radachse/Birkenweg eine bessere Übersicht herzustellen.

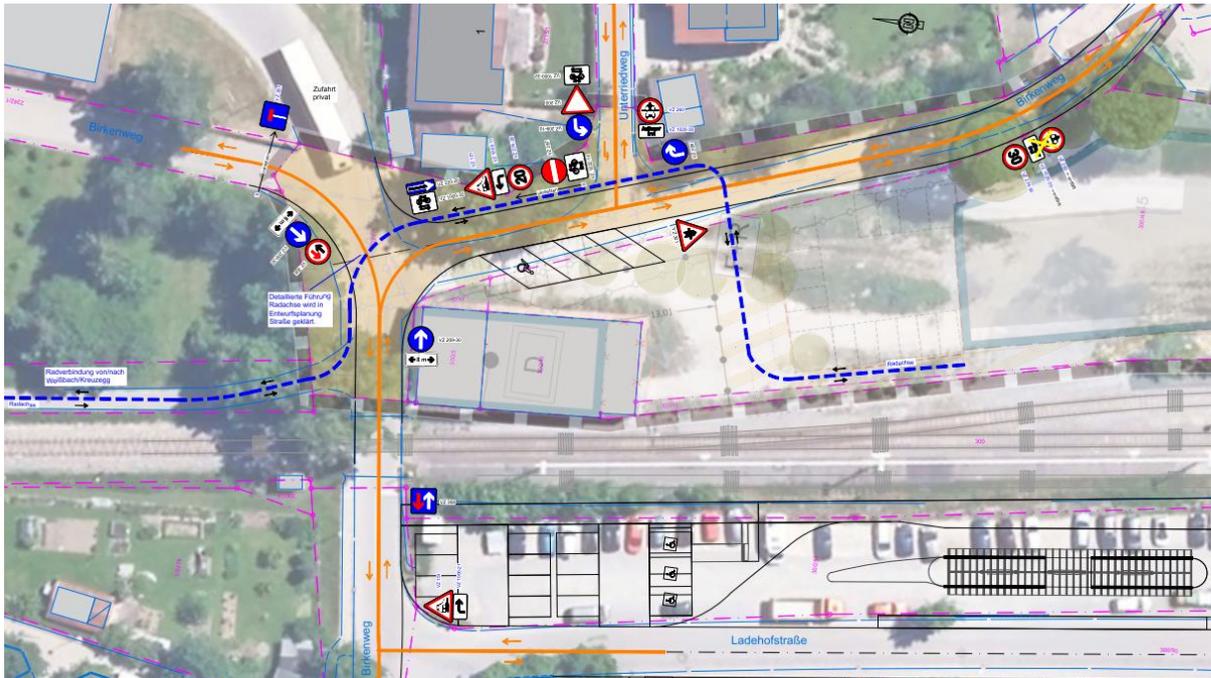


Abbildung 7: Vorplanung Verkehrskonzept Birkenweg Pfronten-Ried

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Plangebiet an die Bushaltestellen sowie den Bahnhof Pfronten-Ried, beides westlich der Gleisanlagen angebunden. Entsprechende Wegeverbindungen sind sowohl im Norden als auch im Süden als Bahnübergänge vorhanden. Im Zuge der parallelaufenden Planungen am Bahnhof Pfronten-Ried rückt von Norden kommend der künftige Busbahnhof näher ans Plangebiet, so dass hier künftig eine verbesserte Erreichbarkeit gegeben sein wird. Von Süden wird das Plangebiet zusätzlich für Fußgänger und Fahrradfahrer über die auch schon im Bestand vorhandene Wegebeziehung zugänglich sein. Zur Sicherstellung der bestehenden Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird in gegenständlicher Planung hier auch eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (s. Kapitel 4.3).

4 Begründung der Festsetzungen

Im gegenständlichen Einfachen Bebauungsplan Nr. 64 „Pfronten-Ried/Bahnhofsareal-Ost“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Somit liegt eine der vier in § 30 Abs. 1 BauGB angeführten Mindestanforderungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen) nicht vor, wodurch der gegenständliche Bebauungsplan unter die Bestimmungen des § 30 Abs. 3 BauGB fällt. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung betreffend, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart

der näheren Umgebung einfügt, erfolgt somit auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten in Gleisnähe, den potentiellen künftigen Nutzungen sowie der Eigenart der näheren Umgebung ist keiner der in der BauNVO enthaltenen Gebietstypen einschlägig. Durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit den Beurteilungsgrundlagen des § 34 BauGB sieht die Gemeinde den planungsrechtlichen Rahmen als hinreichend konkret an und daher auch kein Erfordernis, hier einen Gebietstypen vorzugeben. Die derzeit geplante Nutzung bestehend aus einer Tagespflege, einer Begegnungsstätte, einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sowie einer Arztpraxis und barrierefreie Wohnungen im südlichen Baufenster und einer nicht-störenden gewerblichen Nutzung als Fitnesscenter im nördlichen Fenster fügen sich in die Art der näheren Umgebung ein, weshalb keine Festlegung erforderlich ist.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächen (GR) sowie der Gebäudehöhen. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung über belebten Oberboden) wird gewährleistet, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt werden.

Zulässige Grundfläche

Es erfolgt die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche entsprechend des zugrunde liegenden Konzepts. Damit wird die Versiegelung durch Hochbauten auf insgesamt 1.910 m² begrenzt, was einer zulässigen Grundflächenzahl von ca. 0,35 entspräche. Die Gemeinde befürwortet die Nachnutzung der derzeit bereits teilversiegelten innerörtlichen Flächen, da in zentraler innerstädtischer Lage für die Gemeinde notwendige Bausteine der Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Durch die Festlegung der Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs hat die Regelung der Grundfläche hinreichend konkreten Raumbezug. [Um für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten eine größere Flexibilität zu erwirken, sind die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche festgelegt.](#)

Wandhöhe und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen, aber dennoch eine bedarfsgerechte Bebauung unter der Berücksichtigung des Zuschnittes und der Einsehbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. [Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe in m über NNH geregelt.](#) Durch die Festsetzung von WH_{max} und FH_{max} wird sichergestellt, dass sich die Baukörper bestmöglich in die Bestandssituation integrieren. Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplans verzichtet. Die

Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der benachbarten Bestandsbebauung sowie der Nachbarschaft zu den Baudenkmalern wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe und maximal zulässigen Firsthöhe sichergestellt. Die getroffenen Regelungen ermöglichen im Zusammenspiel mit der zulässigen überbaubaren Fläche eine verdichtete, aber sich dennoch in die umgebende Bebauung einfügende, zeitgemäße und effiziente Bauweise im südlichen Bereich und gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks. Grundsätzlich kann die maximal zulässige Dachhöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. um bis zu 1,20 m überschritten werden. Insgesamt sind die festgesetzten Wand- und Firsthöhen aufgrund der Umgebungsbebauung, dem hohen Bedarf und der gewünschten Nachverdichtung im Plangebiet an dieser Stelle als städtebaulich gut vertretbar einzustufen.

4.2 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für das nördliche Baufenster, welches letztlich nur planungsrechtlich den Rahmen um die Bestandsbebauung durch das Baudenkmal des „Lokschuppens“ legt, wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die im südlichen Bereich zum liegen kommenden Vorhaben wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden auf dem schmal geschnittenen Grundstück entlang der Bahnleiße auch dichtere Bebauungsformen mit längeren Gebäuden realisieren zu können.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen angegeben. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO, d. h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z. B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, bis zu 1,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Um „Wildwuchs“ zu vermeiden sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Dagegen sind notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einrichtungen zur Müllentsorgung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um hier eine funktionierende und im Umfang des Bauvorhabens erforderliche Erschließung sicherstellen zu können. Um größtmögliche Flexibilität beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze gewährleisten zu können, wird durch die Festsetzung, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, gewährleistet, dass im Falle einer Realisierung von unterirdischen Stellplätzen hier planungsrechtlich keine Hürden im Wege stehen. Aufgrund der Nachbarschaft zu Flächen der Deutschen Bahn AG mit ihren Tochterunternehmen wurde ebenfalls ergänzend geregelt, dass für den Bahnbetrieb erforderliche Nebenanlagen wie Wetterunterstände etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die gegenständliche Planung soll hierbei den parallellaufenden Umbauplanungen der Bahnsteiganlage durch die DB nicht entgegenstehen. Nachbarschutzrechtliche Belange vor allem im südlichen Bereich für die östlichen Anlieger, werden im Rahmen der gegenständlichen Planung durch die Regelungen zur Einhaltung des

Abstandflächenrechts in Kombination den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

4.3 Verkehrsflächen

Der Birkenweg und seine angrenzenden Nebenflächen werden in gegenständlicher Planung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier neben der erforderlichen Erschließung auch ggf. notwendig werdende Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich auch planungsrechtlich absichern zu können. Um die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets von Süden vom Ortskern kommend sowie die Erreichbarkeit des künftigen neues Bahnsteigs 2 des Bahnhofs Pfronten-Ried planungsrechtlich zu sichern und um die Verknüpfung mit dem bestehenden Radweg gewährleisten zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Plangebiet aufgenommen.

Die Errichtung von Tiefgaragen, die im Rahmen des Festsetzungskonzepts ermöglicht werden soll, verfolgt grundsätzlich das Ziel, das Baugebiet selbst von parkenden Autos freizuhalten. So kann die städtebauliche Beeinträchtigung durch oberirdisch parkende Fahrzeuge vermieden werden.

4.4 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (u.a. Einfriedungen, Nebenanlagen) das neu entstehende Baugebiet so gestaltet werden, dass die Baukörper in einen harmonischen Zusammenhang mit dem Freiraum und der Bestandsbebauung gebracht werden. Zudem soll das Gebiet bzgl. der Bepflanzung mit heimischen Bäumen ein für die Gemeinde Pfronten typisches Erscheinungsbild aufweisen. Darüber hinaus soll mittels dieser Festsetzungen und Empfehlungen eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) erzielt werden (v.a. durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung etc.). Aufgrund der Zentralität des Plangebiets im Ortskern von Pfronten-Ried und dem schmalen Zuschnitt wird grünordnerisch fixiert, dass die bestehenden Großbäume im Bereich des Birkenwegs zu erhalten sind und zudem im Rahmen der künftigen Bebauung durch fachgerechte Baumpflanzungen eine möglichst ökologisch hochwertige Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden kann. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist an die Darstellung der Bäume im Zeichnerischen Teil gekoppelt. Dies stellt eine Mindestbepflanzung dar. Es obliegt der Gemeinde respektive dem Vorhabenträger die Durchgrünung, auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg bspw. im Rahmen einer Freiflächenplanung zu konkretisieren und in der Quantität zu erhöhen.

4.5 Immissionsschutz

Schall:

Die immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets bzw. der festgesetzten überbaubaren Flächen richtet sich aus fachlicher Sicht nach der Art der Nutzung der Umgebung, die von einer gemischten Bebauung geprägt ist. Unmittelbar westlich verläuft die Bahnstrecke 5403,

Kempten – Garmisch Partenkirchen der Deutschen Bahn AG und wirkt hinsichtlich der Schallimmissionen maßgeblich auf das Plangebiet ein. In der dem Bebauungsplan beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan in der Fassung von 11/2023 wird folgendes Ergebnis festgestellt:

1. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), tags wird am geplanten Bauungskonzept im südlichen Baufeld an allen Fassaden eingehalten. Der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 64 dB(A), tags wird durchweg deutlich unterschritten.
2. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) an den Westfassaden des geplanten Bauungskonzepts im südlichen Baufeld partiell um maximal 3 dB überschritten und an den übrigen Fassaden eingehalten. Der Lärmvorsorgewert von 54 dB(A) wird um wenigstens 1 dB unterschritten. Die Ostfassaden verzeichnen, nachts Pegel vom maximal 33 dB(A).
3. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation kommen vorliegend nicht in Betracht.
4. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher insbesondere durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung sowie mit passiven Schallschutzmaßnahmen, wie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder zentralen bzw. dezentralen Raumluftanlagen gewährleistet werden.

Erschütterungen:

Grundsätzlich wird auf die Erschütterungstechnische Untersuchung vom Büro em plan in der Fassung von 08/2024 verwiesen, die der Begründung als Anlage beiliegt. Die Situation innerhalb des Plangebiets im Hinblick auf die Erschütterungsimmissionen aus der Bahnstrecke 5403, Kempten – Garmisch-Partenkirchen gemäß der DIN 4150-2 wurde durch em plan im Vorfeld untersucht. Im Ergebnis sind die Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen auf Menschen nicht eingehalten. Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150-2 werden erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich.

Erschütterungsmindernde Maßnahmen sind jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich des nördlich gelegenen Baufeldes kaum umsetzbar. Auch können am Gebäude selbst keine Maßnahmen umgesetzt werden, da es sich vorliegend um ein Baudenkmal handelt und damit keine signifikanten Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vorgenommen werden können, die das Erschütterungspotenzial mindern. Das denkmalgeschützte Gebäude ist damit nicht für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau geeignet.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz. Die Regelungen zur Bodenversiegelung stellen einen sorgsamem und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und dessen Verwertung sicher, ebenso sichern die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser eine zeitgemäße und verantwortungsbewusste Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers. Die zwingende unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen stellt einerseits die Umsetzung nach dem Stand der Technik dar und garantiert andererseits eine ortsbildverträgliche Ausführung des Baugebiets.

5 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Die zulässige Dachform für die Hauptbaukörper ermöglicht ausschließlich die Errichtung von Satteldächern mit Dachneigungen von 17-38 Grad. Andere Dachformen werden ausgeschlossen, um ein homogenes, dem Bestand weitestgehend angepasstes Bild zu erzeugen. Die Auswahl entspricht trotz der Beschränkung den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße und moderne Bauformen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits umgesetzt wurden. Dabei ist die Auswahl der Dachneigungen für die jeweiligen Baugrenzen differenziert. Im Bereich des verdichteteren Bauens sind größere Dachneigungen möglich, um hier verknüpft mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch im Dachgeschoss Nutzflächen zu generieren.

Durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine dem Ortsbild angepasste Bauform ermöglichen.

Die Vorschriften zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung der Solarmodule im äußeren Dachbereich. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern zur Erzeugung und Nutzung von regenerativer Energie sind möglich und erlaubt.

Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zu Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben der geneigten Dächer Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Der darin enthaltene Stellplatzbedarf liegt in der räumlichen Umgebung und der begrenzten öffentlichen Verkehrsfläche begründet. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen. Aufgrund der Nachnutzung einer innerörtlichen schmal zugeschnitten Brachfläche und der gewünschten Nachverdichtung an dieser Stelle sind ausnahmsweise Abweichungen von der Stellplatzsatzung zulässig, nämlich dass Stellplätze auch außerhalb des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplans nachgewiesen werden können.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Pfronten nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 7 Abs. 1 Nr. 2, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um mögliche Konflikte zu evaluieren und vermeiden zu können, wurden die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Mensch inkl. Freizeitnutzung

Für die Gemeinde Pfronten wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Hier wurde das Plangebiet als eine Potentialfläche identifiziert, welche es aufzuwerten gilt und auf welcher Aufenthalts- und Verweilqualitäten geschaffen werden sollen. Die Planung sieht vor, in zentraler Lage am Bahnhof eine ambulante Tagespflege und eine Praxis mit qualitativem Außenbereich und Stellplätzen zu errichten. Durch eine bauliche Entwicklung an diesem Standort kann die Qualität und Nutzbarkeit der Fläche deutlich erhöht werden. Einrichtungen der Nahversorgung sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Neben dem Bahnhof befindet sich auch eine Bushaltestelle in direkter fußläufiger Entfernung. Aufgrund der Nähe zu den Bahnlinien ist Lärmschutz grundsätzlich zu beachten. Durch die Nutzungsinintensivierung kann es zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Es wurde dazu eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Lokschuppen im Norden des Plangebiets bleibt bestehen, wird jedoch nicht zu Wohnzwecken genutzt und ist nicht Bestandteil der Beurteilung nach der DIN 18005 bzw. der erschütterungstechnischen Untersuchung. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung war, dass die Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), tags an allen Fassaden eingehalten bzw. um wenigstens rd. 3 dB unterschritten werden. Der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete wird entsprechend ebenfalls deutlich eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A), nachts wird an den Westfassaden maximal um rd. 2 dB überschritten. An allen anderen Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten. Im Sinne der DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf

bis zu einem Beurteilungspegel, nachts von rd. 45 dB(A) möglich, welcher an den Ostfassaden des EG, des 1. OG sowie des 2. OG durchweg bzw. an den Nord- und Südfassaden des 2. OG zumeist gewährleistet ist. Eine entsprechende Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Ostfassade ist angeraten für mögliche Schlafräume hinter der Westfassade. Falls dies nicht umsetzbar ist, werden Maßnahmen wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, dezentrale oder zentrale Lüftungsanlagen erforderlich.

Grundsätzlich wird auf die Erschütterungstechnische Untersuchung vom Büro em plan in der Fassung von 08/2024 verwiesen, die der Begründung als Anlage beiliegt. Die Situation innerhalb des Plangebiets im Hinblick auf die Erschütterungsimmissionen aus der Bahnstrecke 5403, Kempten – Garmisch-Partenkirchen gemäß der DIN 4150-2 wurde durch em plan im Vorfeld untersucht. Im Ergebnis sind die Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen auf Menschen nicht eingehalten. Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150-2 werden erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich. Erschütterungsmindernde Maßnahmen sind jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich des nördlich gelegenen Baufeldes kaum umsetzbar. Auch können am Gebäude selbst keine Maßnahmen umgesetzt werden, da es sich um ein Baudenkmal handelt und damit keine signifikanten Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vorgenommen werden können, die das Erschütterungspotenzial mindern. Das Gebäude ist damit nicht für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau geeignet.

Aktuell besitzt das Plangebiet keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, das Gelände unterliegt derzeit keiner Nutzung. Ein Radweg („Radregion Ostallgäu - Burgen- und Schlösserrunde“) und ein Wanderweg („Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz“) verlaufen aber durch das Plangebiet. Der Wander- und Radweg wird entlang der Bahnlinie erhalten.

Boden, Geologie und Fläche

Laut BayernAtlas liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Flussablagerung, holozän“. Die Böden bestehen aus vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein). Allerdings sind im Siedlungsbereich von Pfronten deutliche Vorbelastungen des Bodens durch Versiegelung, Bodenverdichtung und Stoffeinträge (z.B. durch den Straßenverkehr) vorhanden, so dass dieser Bereich als anthropogen überprägt bezeichnet werden kann. Das Plangebiet ist teilweise geschottert. Mit der Innenentwicklung werden die Ziele der Bundesregierung zur Minimierung des Flächenverbrauchs und der Neuversiegelung verfolgt. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Geländemodellierungen können für einen kleineren Kellerbereich und für die Vorbereitung des Baufeldes erforderlich werden.

Im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen auf der Zeilfläche Nr. 2000980 Standort B-006120 Nesselwang“ von Harress Pickel Consult vom 23. Mai 2000 wurde festgestellt, dass im Bereich des Lokschuppens in einer künstlichen Auffüllung bis 1,5 m Tiefe flächige Verunreinigungen durch MKW vorliegen. Der gewachsene Boden ist hingegen unbelastet. Von der festgestellten Belastung geht kein Umweltrisiko aufgrund der Standortcharakteristik aus. Bei einer Umnutzung ist allerdings eine Auskoffierung der Kontamination unter fachtechnischer Aufsicht mit geordneter Entsorgung des Bodens erforderlich. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden weitere über die aus dem

Gutachten hervorgehenden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Hydrologie und Hydrogeologie

Weder im Plangebiet noch daran angrenzend befinden sich Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet, Hochwassergefahrenfläche noch in einem wassersensiblen Bereich. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist teilversiegelt und ist als relativ strukturarm zu bezeichnen, es besitzt keine nennenswerte Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet. Als Vorbelastung ist die Teilversiegelung im Plangebiet zu nennen. Eine Durch- und Eingrünung des Plangebietes ist aus kleinklimatischer Sicht zu empfehlen.

Arten und Lebensräume

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete), Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, etc.) oder als amtlich kartierte Biotop gesetzlich geschützten Flächen.

Im Projektgebiet bestehen einzelne Bäume entlang der Bahnlinie sowie an der östlichen Plangebietsgrenze. Sofern dies möglich ist, sind diese Bäume zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind junge Bäume umzupflanzen oder an anderer Stelle im Plangebiet zu ersetzen. Die Bäume am Birkenweg sollen nach aktuellem Planungsstand erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist von geschotterten Bereichen, einzelnen Baum- und Heckenstrukturen und Ruderalflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Artenschutzfachliche Belange sind daher auf den weiteren Planungsebenen zu untersuchen und berücksichtigen. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher einzuhalten.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	5.461	100
Baufläche inkl. Stellplatzflächen	2515	46,0
öffentl. Verkehrsfläche	1173	21,5
öffentl. Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	724	13,2