



PROJEKTNR: 24-025

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 58
„Pfronten Ried – Buchbrunnenweg“**

Landkreis Ostallgäu
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

INHALT

Begründung

Endgültige Fassung

DATUM

25.09.2025

1 PLANUNGSZIEL UND ZWECK

In Pfronten besteht ein hoher Bedarf an kleinen und bezahlbaren Wohnungen. Dies betrifft unter anderem das Personal der nahegelegenen Klinik. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, in dem Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise vorgesehen sind. Je Gebäude sind bisher maximal zwei Wohnungen vorgesehen. Um jedoch ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, wird eine größere Anzahl an Wohnungen je Gebäude angestrebt. Dies geht mit einer größeren Anzahl an Stellplätzen einher, die in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Diese sind derzeit im Gebiet nicht zulässig.

2 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zu Gunsten von mehr Wohnraum.

Im Falle der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen kleinen bisher unbebauten Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auf den Nachbargrundstücken sind größtenteils bereits Gebäude realisiert, so dass es sich aus Sicht der Gemeinde um die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt. Der nördlich steil aufsteigende Hang bildet eine klare topographische Grenze der Siedlung. Die Bebauungsplanänderung dient dem Ziel der Nachverdichtung zum Zwecke der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu einem potentiellen großen Arbeitgeber. Dem Mangel an Wohnungen wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. So wird u. a. die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (bzw. einer zulässigen Mehr-Versiegelung) von ca. 450 m².

Allgemeines Wohngebiet

ca. 1.500 m² x 0,6 (GRZ) = ca. 900 m²

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 0,18 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m² und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2770/1, 2770/3, 2771/4 2774/2 (TF) (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Bergpfronten, Gemeinde Pfronten. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Nordosten durch einen Steilhang (Fl.-Nrn. 2770 und 2771)
- im Südosten durch ein Allgemeines Wohngebiet (Fl.-Nrn. 2771/2 und 2769/2)
- im Westen und Südwesten durch den Buchbrunnenweg (Fl.-Nrn. 2770/3, 2771/4 und 2774/2)

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Änderungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Anpassung der Festsetzung zu Nebenanlagen und Nebengebäuden, Streichung einer Passage zu den Nebenanlagen

Redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen

- Aktuelle Flurnummern
- Ergänzung der Kappungsgrenze der GRZ
- Schutz vor Starkregen: Tiefgarageneinfahrten und Versickerung: Ergänzung der Hinweise durch Text
- FoVG: Ergänzung der Empfehlungen in den Hinweisen durch Text
- Grundwasser: Ergänzung der Hinweise durch Text zu Grundwasserabsenkungen
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub: Ergänzungen der Hinweise durch Text
- Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Ergänzung der Begründung
- Sickerfähigkeit: Ergänzung der Begründung
- Art der baulichen Nutzung: Ergänzung der Begründung
- Maß der baulichen Nutzung: Ergänzung der Begründung
- Niederschlagswasser: Ergänzung der Begründung

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER VERKÜRZTEN ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4A ABS. 3 BAUGB I. V. M. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen

- Erhöhung der Anzahl der Bäume je Einzelhaus auf drei, Anpassung der Festsetzung aufgrund einer Stellungnahme
- Streichen von fremdländischen Klimabäumen aus der Pflanzenliste aufgrund einer Stellungnahme
- Ergänzung der Hinweise in Bezug auf Niederschlagswasser und das Wasserhaushaltsgesetz

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Flächennutzungsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung am 06.07.2022 angepasst. Die Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

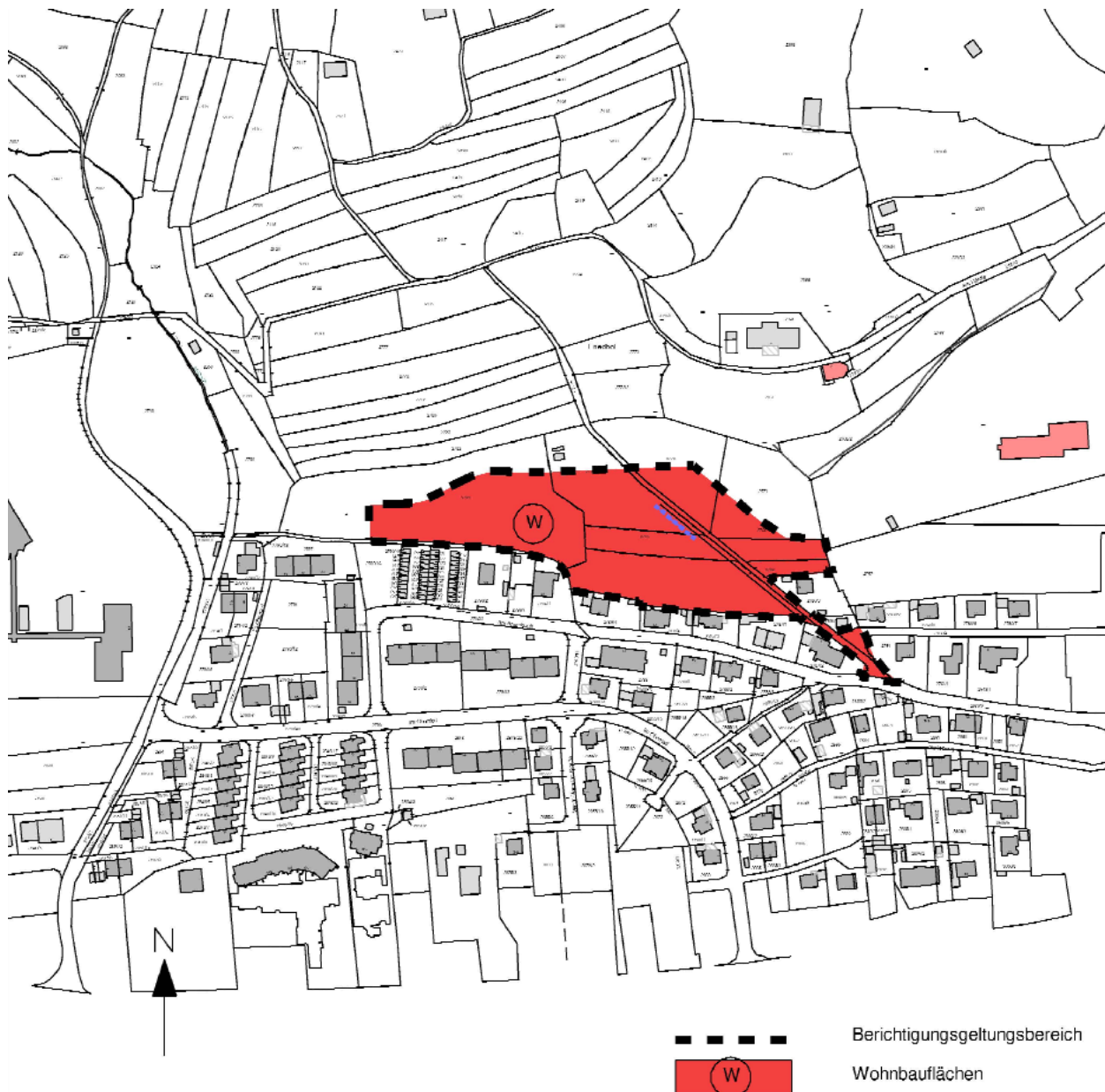


Abb. 1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 06.07.2022

6.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 58 „Pfronten Ried – Buchbrunnenweg“

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten Ried – Buchbrunnenweg“. Die 1. Änderung ersetzt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig.

Geändert wird der Bereich nördlich des Buchbrunnenweges in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden Hang.

Nördlich des Bebauungsplanes liegt ein für den Frischluftaustausch wichtiger Grünzug.

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde derart gefasst, dass die nördlich gelegenen Hangbereiche nicht beeinträchtigt werden. Diese sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und werden extensiv bewirtschaftet. Dies wird unverändert beibehalten. Dadurch wird sichergestellt, dass der Grünzug als nördlicher Abschluss der Bebauung auch zukünftig bestehen bleibt.“

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind für die Erzeugung von Frischluft- bzw. Kaltluft mit verantwortlich. Durch die nördlich gelegenen Hangkanten wird zudem eine gewisse Sogwirkung erzeugt. Durch die gewählte Anordnung der Erschließungsstraßen im Plangebiet wird gewährleistet, dass die bestehenden Frischluftschneisen unverändert weiter bestehen bleiben. Eine „Abriegelung“ wird dadurch vermieden. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die GRZ von 0,6 wird außerdem gewährleistet, dass die Lufterwärmung im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert ist.“¹

Dieser Bereich wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

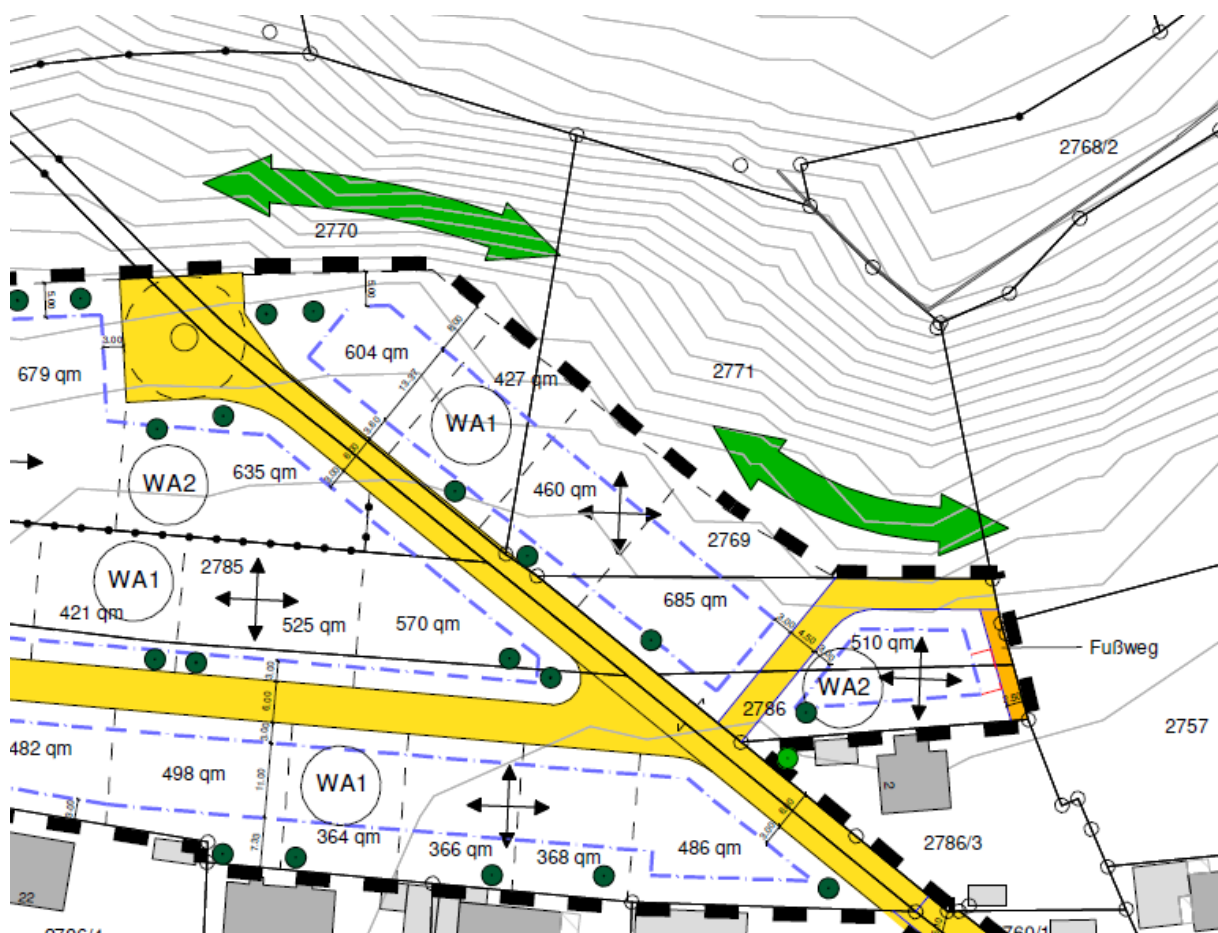


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 58

¹ Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 58 „Pfronten Ried – Buchbrunnenweg“

7 LAGE UND BESTANDSSITUATION

7.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ried der Gemeinde Pfronten, westlich der St.-Vinzenz-Klinik und südlich der Auferstehungskirche mit Friedhof.



Abb. 3 Übersichtsplan, rote Linie: Planungsgebiet/Änderungsbereich, blaue Punkte: Höhen (siehe Topografie)
© Daten: BayernAtlas-plus, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

7.2 Topografie

Das Gebiet der 1. Änderung fällt um ca. drei Höhenmeter von Norden (868 m üNN, hellblauer Punkt) nach Südosten (865 m üNN, dunkelblauer Punkt) ab. Nördlich angrenzend steigt das Gelände steil um ca. 16 Höhenmeter von ca. 870 m üNN auf ca. 886 m üNN zur Auferstehungskirche hin an (siehe auch untenstehende Abbildung 5 Geländeerelief).



Abb. 4 Geländere relief © Daten: BayernAtlas-plus, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

7.3 Nutzung und Grünstrukturen

Die Fläche wird derzeit als Grünland extensiv genutzt bzw. gepflegt. Bäume oder Sträucher sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Rund die Hälfte der Grünlandfläche wurde im Rahmen der nun abgeschlossenen Erschließungsarbeiten zum Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ bzw. zum Buchbrunnenweg als Baunebenflächen vorübergehend in Anspruch genommen und als Grünlandfläche wiederhergestellt.

Weiterhin befindet sich eine Teilfläche des Buchbrunnenweges innerhalb des Änderungsbereiches.

Im nördlich angrenzenden Steilhangbereich, welcher mit Rindern beweidet wird, sind einige markante Einzelgehölze und Gehölzgruppen vorhanden.



Abb. 5 Blick nach Südosten

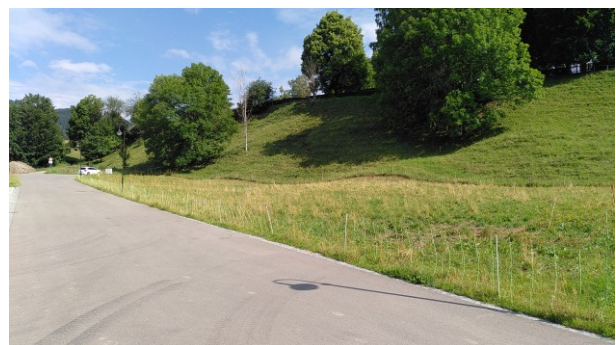


Abb. 6 Blick nach Nordosten

7.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Dezember 2024) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG,
- amtlich kartierten Biotop der Flachlandbiotopkartierung,
- geschützten Biotop nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop Nr. 8429-0067 befindet sich ca. 150 m nördlich des Änderungsbereiches, ca. 20 Höhenmeter höher. Hierbei handelt es sich um Nass- und Streuwiesen mit den Biotoptypen Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe sowie Flachmoor, Streuwiese, Magerrasen (bodensauer). Es besteht keine Betroffenheit durch die Planung.

Ca. 45 m nordöstlich des Änderungsbereiches zieht sich im Steilhangbereich südlich des Friedhofes eine Ausgleichsfläche in Richtung Nordosten.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet. Ein Einzugsgebiet der Wasserversorgung liegt ebenfalls nicht in der Nähe (BayernAtlas, Online-Abfrage Dezember 2024).

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Dezember 2024).

Rund 45 m nordöstlich beginnt ein denkmalgeschützter Kreuzweg (D-7-77-159-9), welcher sich innerhalb eines Grünzuges im Friedhof in Richtung Nordosten zieht. Rund 95 m nordöstlich befindet sich das Baudenkmal D-7-77-159-9 (Auferstehungskirche, ehem. Friedhofskapelle).

7.5 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich von Flussschotter (holozän). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht² zum Bauvorhaben Wohngebiet „Buchbrunnenweg“ vor. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde jeweils eine Kleinrammbohrung (Nr. 2) und eine Rammbohrung (Nr. 2) durchgeführt mit folgendem Ergebnis (siehe nachstehende Abb. 7):

Schicht	Tiefe unter GOK Beschreibung	Konsistenz, Lagerung, Frostempfindlichkeit / Durchlässigkeit	Tragfähigkeit
Oberboden	bis 0,3 m unter GOK; schluffig, humos, sandig	weiche Konsistenz	nicht tragfähig
Decklehme	0,6 m mächtig, bis 0,90 m unter GOK; schluffig, sandig	weiche bis steife Konsistenz	nicht tragfähig
Talfüllung, Kies	0,7 m mächtig, bis 1,60 m unter GOK; Kies, sandig, schluffig	lockere bis mitteldichte Lagerung	nicht tragfähig
Talfüllung, Kies	1,4 m mächtig, bis Bohrendtiefe 3,40 m unter GOK; Kies, sandig, schwach schluffig, schwach steinig	mitteldichte bis dichte Lagerung	tragfähig

² Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Wohngebiet „Buchbrunnenweg“, EFUTEC GmbH, Hohenkammer, Stand: 11.11.2019

Sickerfähigkeit

Die ermittelten Werte für die Kiese mit geringen Schluffanteilen bieten prinzipiell geeignete Voraussetzungen zur Versickerung. Zusätzlich zur Geotechnischen Untersuchung wurde ein Sickerversuch nordwestlich des Geltungsbereiches durchgeführt. Die genauen Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jedoch noch nicht vor. Eine Versickerung ist allerdings möglich.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen / Bodenverunreinigungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen. Bei den Bodenanalysen, welche im Rahmen des Geotechnischen Berichts durchgeführt wurden, wurden keine anthropogenen Fremdbestandteile und keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Ausnahme bilden die als geogen anzusehenden geringfügig erhöhten Arsengehalte im Oberboden.

7.6 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Oberflächengewässer.

Gemäß Geotechnischem Bericht liegen keine amtlichen Daten zum mittleren und höchsten Grundwasserstand vor. In insgesamt drei Kleinrammbohrungen westlich des Buchbrunnenweges wurde in rund 5,21 m unter GOK Grundwasser erbohrt und zwar in Nr. 4 ca. 5,57 m unter GOK, in Nr. 9 ca. 5,21 m unter GOK und in Nr. 12 (Großseggenried) ca. 1,55 m unter GOK. Hierbei handelt es sich vermutlich um ergiebiges Schichtenwasser. Bei erhöhten Niederschlägen oder im Frühjahr nach der Schneeschmelze ist mit deutlich höheren Schicht- und Grundwasserständen zu rechnen.

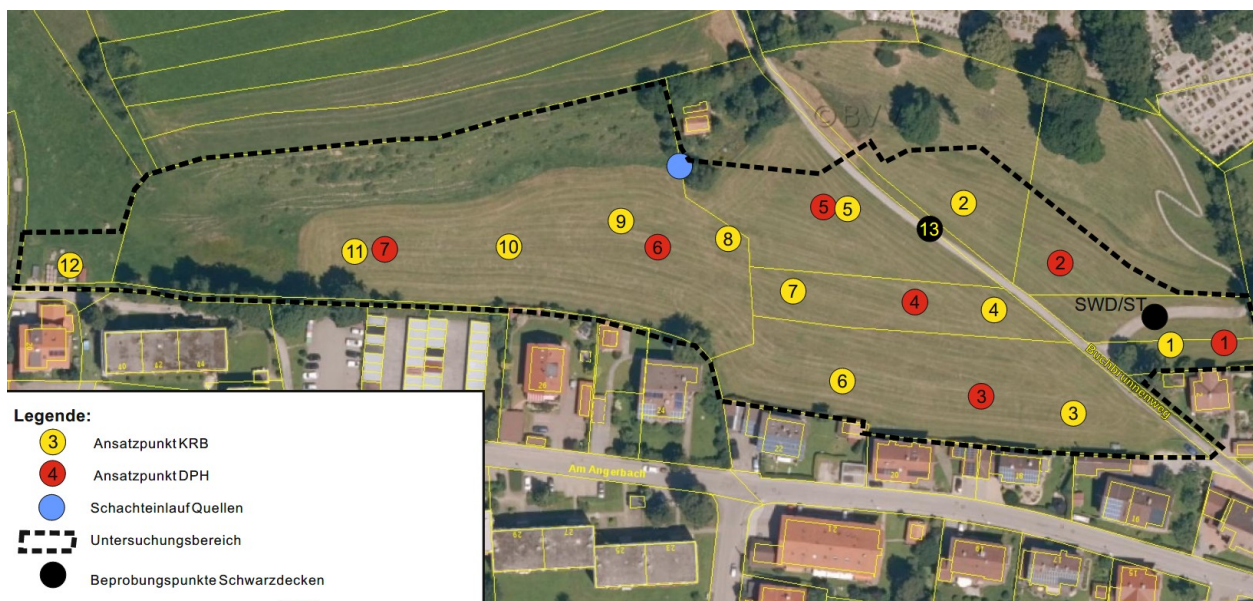


Abb. 7 Bohrungen © Anlage 1 Geotechnischer Bericht

In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind für den Änderungsbereich keine erhöhten Abflüsse, Geländesenken oder Aufstaubereiche vermerkt. Dennoch kann eine erhöhte Gefahr durch wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen aufgrund der Hanglage und aus Fremdeinzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

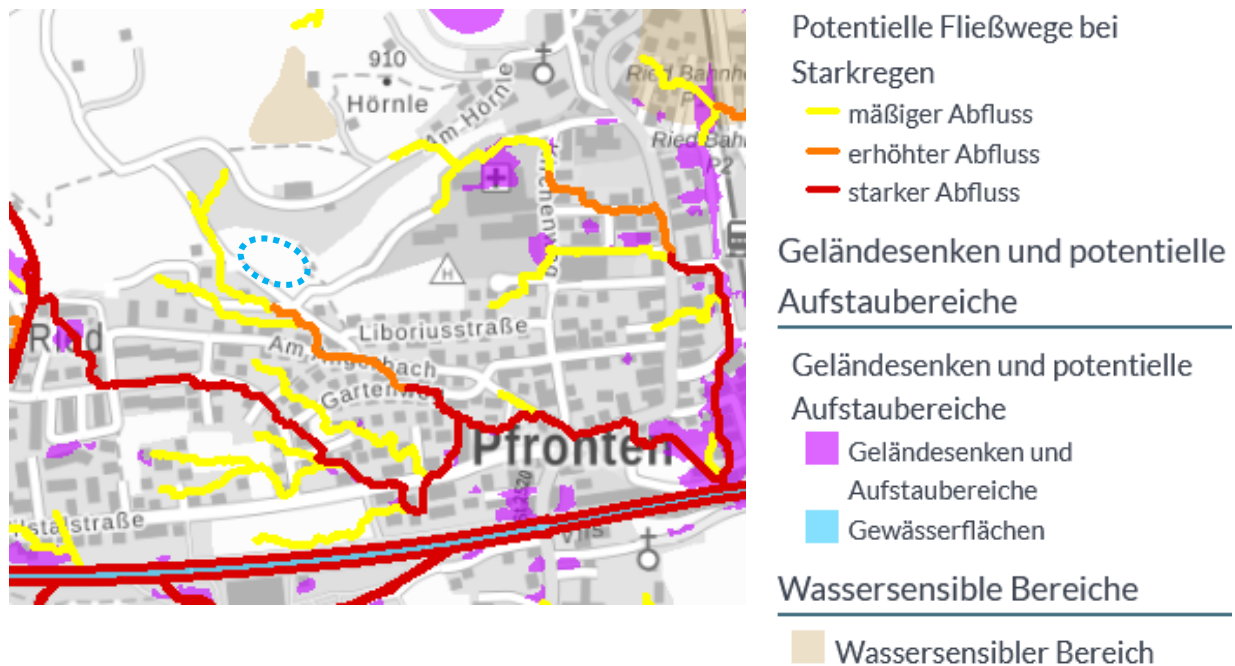


Abb. 8 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Blaue Strichlinie : Lage Änderungsbereich

7.7 Arten und Lebensräume

Der Änderungsbereich besteht aus einer Grünlandfläche, welche extensiv genutzt bzw. gepflegt wird. Rund die Hälfte dieser Grünlandfläche wurde im Rahmen der nun abgeschlossenen Erschließungsarbeiten zum Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ bzw. zum Buchbrunnenweg als Baunebenflächen vorübergehend in Anspruch genommen und als Grünlandfläche wiederhergestellt.

Weiterhin liegt ein Teilbereich des Buchbrunnenweges innerhalb des Änderungsbereiches.

Aufgrund der Bestandsituation besteht innerhalb des Änderungsbereiches kein Lebensraumpotenzial für seltene und/oder streng geschützte Tierarten bzw. für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und/oder europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL. Auf die Erhebung von Arten wurde daher verzichtet.

Im nördlich angrenzenden Steilhangbereich, welcher mit Rindern beweidet wird, sind einige markante Einzelgehölze und Gehölzgruppen vorhanden.

7.8 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Diese Nutzungsart wird auch durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

7.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die Lage in einem stark bewegten Gelände des Alpenvorlandgebietes.

Der Änderungsbereich selbst weist nur eine vergleichsweise geringe Hangneigung auf. So fällt das Gelände entlang des Buchbrunnenweges um ca. drei Höhenmeter von Norden (868 m üNN) nach Südosten (865 m üNN) ab (vgl. Abb. 3). Nördlich und nordöstlich angrenzend steigt das Gelände steil um ca. 16 Höhenmeter von ca. 870 m üNN auf ca. 886 m üNN zur Auferstehungskirche hin an. Dieser Steilhangbereich im Rücken der geplanten Bebauung wird durch Rinder beweidet und weist einige markante Einzelgehölze und Gehölzgruppen auf, die im oberen Hangbereich in die Großgrünbestände des Friedhofes übergehen.

Die Bebauung südlich des Buchbrunnenweges ist geprägt durch zweigeschossige Neubauten (Einzel- und Doppelhäuser) mit Satteldächern mit Neigung zwischen 18° und 26°.

7.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Dezember 2024).

Die nordöstlich auf der Anhöhe, mindestens 15 Höhenmeter höher gelegenen Baudenkmäler (denkmalgeschützter Kreuzweg und Auferstehungskirche (ehem. Friedhofskapelle)) sind durch die Großgehölze des Friedhofes vom Änderungsbereich optisch wirkungsvoll abgeschirmt und stehen nicht in einer Sichtbeziehung.

8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen privaten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur in dem für die Bauausführung erforderlichen Maße;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke durch die Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern;
- Verwendung standortgerechter, ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Festlegung der zeitlichen Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;

9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

9.1 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. So wird neben einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (bzw. einer zulässigen Mehr-Versiegelung) von ca. 450 m².

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

9.2 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. So wird neben einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen die zulässige

Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (bzw. einer zulässigen Mehr-Versiegelung) von ca. 450 m².

Die Verpflichtung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beibehalten. Dies dient der Grundwasserneubildung, die gemeindliche Kanalisation und der Vorfluter werden entlastet, und der Hochwassergefahr wird entgegengewirkt.

Durch die Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades besteht die Gefahr, dass der Oberflächenabfluss - insbesondere bei Starkniederschlägen und aufgrund der Hanglage (Fremdeinzugsgebiet!) - verstärkt wird. Auf das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen wird in den Hinweisen durch Text daher hingewiesen.

Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor Überflutung durch wild abfließendes Wasser aus Fremdeinzugsgebiet ist vorgesehen, entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches eine Mulde auszubilden, in welcher das wild abfließende Wasser aus dem angrenzenden Hangbereich gesammelt und über das jeweilige Grundstück durch entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden kann. Durch Maßnahmen auf den Privatgrundstücken darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

9.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. So wird neben einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (bzw. einer zulässigen Mehr-Versiegelung) von ca. 450 m².

Die verbindlich festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen bzw. die Durchgrünung der Baugrundstücke wird beibehalten.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

9.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. So wird neben einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche (bzw. einer zulässigen Mehr-Versiegelung) von ca. 450 m².

Die verbindlich festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen bzw. die Durchgrünung der Baugrundstücke wird beibehalten.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

9.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung). Die Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - wird beibehalten. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird von insgesamt 6 WE auf 12 WE erhöht. Hierdurch ist eine geringfügige Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch stationäre Geräte (Luftwärmepumpen, Lüftungs- und Heizungsanlagen) wird in den Hinweisen durch Text auf den zu beachtenden Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) hingewiesen.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz / Erholung)**

9.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der Bebauung in einem verträglichen Umfang erhöht. So wird neben einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen und auch die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Hierbei wird die zulässige Firsthöhe in einem verträglichen Maße von 9,00 m auf 10,50 m erhöht. Dies ermöglicht die Realisierung von Baukörpern mit größerem Volumen zugunsten der Schaffung von Wohnraum bei gleichbleibender Grundfläche. Die nunmehr zulässigen Gebäudekubaturen sind jedoch nicht unüblich bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern. Im weiteren Umfeld befinden sich bereits zahlreiche Gebäude mit ähnlicher Höhenentwicklung und Kubatur.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Es besteht keine Betroffenheit von Baudenkmälern und voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern.

Sachgüter

Zum Schutz der Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Wasser aus Fremdeinzugsgebiet ist vorgesehen, entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches eine Mulde auszubilden, in welcher das wild abfließende Wasser aus dem angrenzenden Hangbereich gesammelt und örtlich schadlos versickert wird.

Fazit:

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

10 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 1.414 m² (4.040 m² x 0,35) weit unter der Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

11 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe ergänzt. Diese werden ausnahmsweise zugelassen. Dies wird aufgrund der gemeindlichen Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion notwendig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich von 0,3 auf 0,6 angehoben. Es wird ein neuer Gebietstyp eingeführt: WA3.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) wird vor allem durch die erhöhte Anzahl an Wohnungen (sechs statt bisher zwei) und die damit verbundenen Stellplätze sowie die Zulässigkeit von Tiefgaragen in diesem Bereich notwendig. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird erheblich mehr Wohnraum geschaffen und die

dafür notwendigen Stellplätze flächensparend unterhalb des Gebäudes in einer Tiefgarage angeordnet. Das Umfeld der Mehrfamilienhäuser wird hierdurch von parkenden Autos entlastet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer bereits überplanten Fläche, die sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem potentiellen Arbeitgeber befindet. Damit wird zum einen dem Leitkonzept der „Kurzen Wege“ für die städtebauliche Entwicklung und zum anderen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Auf einer bereits überplanten und für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche wird eine Mehrung der GRZ um 0,2 angestrebt. Dies erscheint vertretbar, da das Gebiet sich in unmittelbarer Nähe zu potentiellen Arbeitgebern befindet und dadurch kurze Arbeitswege möglich sind. Nachdem in einem Mischgebiet, dessen Orientierungswert bei 0,6 liegt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, wird dies auch für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 angenommen. Das Umfeld selbst wird durch die Lage im Norden des Gebietes durch die erhöhte Dichte nicht beeinträchtigt. Durch die kleinräumige Mehrung der Grundfläche von 450 m² gegenüber der Ausgangsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Unterteilung der bisher durchgängigen Baugrenzen wird zudem eine Unterbrechung möglicher entstehender Gebäude in Anlehnung an die bisher zulässigen Einfamilien- und Doppelhäuser gewährleistet und damit sowohl Durchblicke, als auch eine räumliche Durchlässigkeit des Änderungsbereiches erreicht. Die Kappungsgrenze der GRZ liegt bei 0,8.

Statt der bisher auf zwei beschränkten Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude sollen nun sechs je Einzelhaus zugelassen werden. Damit werden statt bisher sechs zulässigen Wohnungen (bisher drei Grundstücke) insgesamt zwölf Wohnungen ermöglicht. Auf diese Weise soll dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum insbesondere für die Beschäftigten der Klinik geschaffen werden. Durch das Ermöglichen von mehr Wohneinheiten verbessert die Gemeinde ihr Angebot in diesem Bereich, da sich nicht alle Bürger Pfrontens ein Einfamilienhaus leisten können und Wohnungen Mangelware sind. Durch die unmittelbare und fußläufige Erreichbarkeit zur Klinik können zudem Fahrzeugbewegungen reduziert werden.

Die Baugrenzen werden gegliedert, um den Charakter der Siedlung zu erhalten, der von kleinen Einzelbaukörpern geprägt ist.

Die zulässige Firsthöhe wird moderat von bisher 9,00 m auf 10,50 m angehoben. Auf diese Weise wird eine sinnvolle Ausnutzung der Dachräume zur Schaffung von Wohnraum erleichtert. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Gauben entfallen aufgrund der Änderung der Bayerischen Bauordnung im Rahmen des Modernisierungsgesetzes. Hier sind Gauben für Wohnzwecke inzwischen verfahrensfrei.

Untergeordnete Nebengebäude mit einer Gesamtgröße von 40 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Alle weiteren untergeordneten Nebengebäude sind im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

11.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird parallel zum Hang festgesetzt. Damit ist die Durchlüftung entlang des Hanges sowie die Durchgängigkeit des nördlich angrenzenden Grünzuges weiterhin gewährleistet.

11.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Anwendung der Stellplatz- und Garagenverordnung der Gemeinde wurde von einer statischen Verweisung in eine dynamische Verweisung geändert. Damit ist sichergestellt, dass Änderungen an der Stellplatz- und Garagenverordnung der aktuell geltenden Regelung entsprechen.

Waren bisher Tiefgaragen unzulässig, da dies in einem Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern nicht notwendig erschien, werden diese nun zugelassen, um den Flächenverbrauch durch oberirdische Stellplätze zu minimieren und so Außenbereiche für die Bewohner gewährleisten zu können. Die Grundflächenzahl kann auf diese Weise auf 0,6 begrenzt werden, darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die Kappungsgrenze liegt bei 0,8.

11.5 Niederschlagswasser

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 58 Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ ist eine möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers - bei Bedarf in Verbindung mit Rückhalteeinrichtungen - vorgesehen. Diese Regelung wird beibehalten und dient der Erhaltung der Grundwasserneubildung, der Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters sowie zur Hochwasservorsorge.

Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der einzelnen Grundstücke vor Überflutung durch wild abfließendes Wasser aus Fremdeinzugsgebiet ist vorgesehen, entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsgebietes eine oder mehrere Mulden ohne Längsgefälle auszubilden, in welcher ein Teil des wild abfließenden Wasser aus dem angrenzenden Hangbereich gesammelt werden kann. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen in Privateigentum.

Erst wenn die Stellung der zukünftigen Gebäude festliegt, wird eine konkrete Ausführung durch den jeweiligen Eigentümer geplant. Hierbei darf es nicht zu einer erheblichen Veränderung des Oberflächenabflusses kommen. Die entsprechende Planung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.



Abb. 9 Schematische Darstellung der Lage der Mulde/n mit möglicher Versickerung

Zusätzlich zur Geotechnischen Untersuchung wurde ein Sickerversuch nordwestlich des Geltungsbereiches durchgeführt. Die genauen Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jedoch noch nicht vor. Eine Versickerung ist allerdings möglich.

Durch Maßnahmen auf den Privatgrundstücken darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Regelung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit

werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz der entstehenden Gebäude vor Hang- und Oberflächenwasser sind Anpassungen des Geländes notwendig und sinnvoll. Diesbezüglich wird die Festsetzung klargestellt.

11.7 Grünordnung

Um im Allgemeinen Wohngebiet eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird je Einzelhaus die Pflanzung von drei Laubbäumen verbindlich festgesetzt und geeignete Standorte eines Teils der Bäume in der Planzeichnung jeweils als Hinweis dargestellt. Insgesamt entspricht somit die Anzahl der festgesetzten Bäume der festgesetzten Anzahl der Bäume im ursprünglichen Bebauungsplan. Die Anzahl der Bäume entspricht einem Laubbaum je ca. 250 m² Baugrundstücksfläche.

Die Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist es üblich, diese Mindest-Durchgrünung durch ergänzende Pflanzmaßnahmen zu vervollständigen.

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird durch eine Pflanzliste eine Auswahl an standortgerechten, überwiegend heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Es werden aber auch bewusst Sorten einheimischer Bäume und sog. „Klimabäume“ zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Arten verwendet werden können.

Nadelbäume sowie standort- und landschaftsfremde Koniferenhecken sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen Sicherstellung der o. g. Funktionen (insbesondere Klima-, Arten- und Biotopschutz sowie Ortsbild) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wird im Sinne einer dauerhaften Funktionserfüllung eine Ersatzpflanzung bei Pflanzenausfall vorgeschrieben.

11.8 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpe, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) auf die Beachtung des Leitfadens der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) hingewiesen.

12 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die bestehende Straße „Buchbrunnenweg“.

Der Änderungsbereich wird an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pfronten angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte - Pfronten sichergestellt.

Telekommunikation

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben erfolgt der Hausanschluss an das bestehende Netz der Telekommunikationsleitungen.

Erdgasversorgung

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben ist ein Anschluss an das bestehende Netz der Erdgasversorgung möglich.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind am Buchbrunnenweg zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

13 FLÄCHENSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,18 ha und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet	1.496	83,0%
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	306	17,0%
Planungsgebiet gesamt	1.802	100,0%
Fläche in ha (ca. gerundet)	0,18	

14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 07/2024, Luftbilder mit Aufnahmedatum 17.07.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Datenabruf Dezember 2024 unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Dezember 2024 zu den Themen Geologie und Boden, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Gemeinde Pfronten: Bebauungsplan Pfronten Nr. 58 mit integrierter Grünordnung, Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried – Buchbrunnenweg“, Stand: 24.06.2021
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 18) in der Fassung vom 25.09.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den

(Siegel)

.....
Alfons Haf, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner