



DAURER + HASSE

PROJEKTNR: 24-025

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

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Landkreis Ostallgäu
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

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

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

INHALT

Festsetzungen durch Text und Hinweise

Endgültige Fassung

DATUM

25.09.2025

S A T Z U N G

der Gemeinde Pfronten

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

Präambel

Die Gemeinde Pfronten erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO** n 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, dem Bundesnaturschutzgesetz (**BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist", des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und der Gemeindeordnung (**GO**) n der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten Ried - Buchbrunnenweg“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 25.09.2025.

Beigefügt sind:

die Begründung, in der Fassung vom 25.09.2025

- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Wohngebiet „Buchbrunnenweg“, E-FUTEC GmbH, Hohenkammer, Stand: 11.11.2019

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.

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit WA3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Zulässig im WA3 sind
 - Wohngebäude
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.4 Nicht zulässig im WA3 sind
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den Baufeldern

WA3 GRZ max. 0,60

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des WA3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 %, jedoch bis maximal 0,8, überschritten werden.

Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebengebäude bis zu einer Gesamtgröße von 40 m³ umbauten Raum.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Baufeld WA3 Einzelhäuser

Höchstmaß: II

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind im WA3 zulässig:

Firsthöhe (FH) max. 10,50 m

sofern sich nicht aus den weiteren Festsetzungen eine geringere Höhe ableitet.

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Hinweis: Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgaragenzufahrten mindestens 25 cm erhöht über Gelände und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).



- 3.2 Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

- 3.3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Abstandsflächen

- 3.4 Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO.



- 3.5 Hauptfirstrichtung nur in eine Richtung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4 Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Gebäudetypen

Folgende Gebäudetypen sind in den jeweiligen Baufeldern zulässig:

Baufeld WA3: Einzelhäuser

4.2 Wohneinheiten

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (als unmittelbare Dachdeckung oder an Fassaden). Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand wird festgesetzt auf:

- giebelseitig 1,00 – 1,20 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)
- traufseitig 0,50 – 0,80 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

5.2 Dachform, Dachneigung und Kniestock

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Wohngebäude mit Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

In Abhängigkeit der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	25° +/- 2°	max. 0,90 m

Als Maß für die Kniestockshöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Einstöckige Häuser („Bungalows“) sind nicht zulässig.

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen. Das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst beträgt mindestens 1 : 0,60.

5.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen. Es sind nur senkrechte Holzlatten, Holzbretter-, Holzlatten- oder Holzstabzäune zugelassen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste B (siehe Punkt 9.3, Pflanzliste B) zu hinterpflanzen.

Es ist keine Einfriedung vorgeschrieben.

5.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

§ 6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Festsetzungen für Garagen gelten gleichermaßen für Carports.

6.1 Anzahl private Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Pfronten in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

6.2 Bauweise private Stellplätze

Oberirdische private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.

6.3 Höhenlage

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche

Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§12 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Es ist nur ein Garagengebäude je Baugrundstück zulässig. In den Flächen für Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Nebenanlagen zulässig.

6.6 Grenzgaragen und Dachaufbauten

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen hinsichtlich Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten sind unzulässig.

6.7 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind ab einer Anzahl von sechs Wohneinheiten verpflichtend.

Hinweis: Auf den notwendigen Schutz von Tiefgarageneinfahrten vor Starkregen wird hingewiesen. Siehe auch „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe“ Seite 18.

§ 7 Geländeänderungen

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig. Ausgenommen sind Maßnahmen zum Schutz vor Hang- und Oberflächenwasser.

§ 8 Entwässerung, Versickerung, Versiegelung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen). Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen, einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist nur zulässig, falls eine Versickerung nicht oder nicht vollständig und eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 4.000 l vorgeschaltet ist. Vom Gesamtvolumen der Zisterne ist mindestens 50 % als Puffer für Niederschlagsereignisse freizuhalten. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Das anfallende Regenwasser muss zudem gedrosselt an den gemeindlichen Kanal abgegeben werden. Die Drosselung aus dem Retentionsbereich kann über eine schwimmende Drosselleinrichtung, oder über eine druckabhängige Abflussdrosselung aus dem Behälter erfolgen. Beim letztgenannten System wird eine Bohrung definierter Größe in einem speziell geformten Überlaufsiphon platziert. Es wird eine schwimmende Drossel mit einer konstanten Drosselleistung von 1,0 l/s vorgesehen. Die Drosselabflüsse aus den Retentionszisternen werden gemeinsam mit den Notüberläufen der Zisternen in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes eingeleitet.

Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

Hinweis: Auf die geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. In diesem Zusammenhang insbesondere auf § 37 Abs. 1 WHG und § 5 Abs. 2 WHG. Zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke darf der Abfluss nicht verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Im Anhang finden sich zahlreiche weitere Hinweise in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

§ 9 Grünordnung

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) bzw. Wegebefestigung (öffentlich) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

9.2 Private Grünflächen

Bei Baugrundstücken sind folgende Pflanzungen (gem. Pflanzliste A und C, siehe 9.3) durchzuführen:

- je Einzelhaus drei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei zwei Bäume davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen müssen, der dritte ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III

Pflanzqualität:

Bäume: StU 14 - 16 cm,

Obstbäume: StU 12 - 14 cm

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind generell unzulässig.

9.3 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

Acer platanoides	Klimabaum	(Spitz-Ahorn)
Juglans regia		(Walnuss)
Quercus robur		(Stiel-Eiche)
Tilia cordata		(Winter-Linde)
Tilia europaea		(Europäische Linde)
Tilia tomentosa 'Brabant'	Klimabaum	(Brabanter Silber-Linde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

Alnus spaethii	Klimabaum	(Purpur-Erle)
Acer campestre		(Feld-Ahorn)
Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“		(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“		(Hain-Buche)
Prunus avium		(Vogel-Kirsche)
Sorbus aria, auch in Sorten		(Mehlbeere)
Sorbus intermedia		(Schwed. Mehlbeere)
Tilia cordata „Erecta“, „Greenspire“	Klimabaum	(Winter-Linde)

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)

Arten wie:

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Klimabaum	(Feld-Ahorn Elsrijk)
<i>Acer platanoides „Columnare“</i>		Spitz-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>		(Felsenbirne)
<i>Crataegus lavallei 'Carrieri'</i>		(Weißen Dorn)
<i>Crataegus monogyna „Stricta“</i>		Säulen-Weißen Dorn
<i>Malus</i> in Sorten, z.B. „Evereste“, „Red Sentinel“, „Street Parade“		(Zier-Apfel)
<i>Prunus x schmittii</i>		(Zier-Kirsche)
<i>Sorbus aucuparia</i> , auch Sorte „Edulis“		(Vogelbeere)

Pflanzliste B (Sträucher)

Arten wie:

<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißen Dorn)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(gewöhnl. Heckenkirsche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Es wird empfohlen, bei der Durchgrünung der Baugrundstücke die o. g. einheimischen Straucharten zu verwenden. Dies dient der Förderung der heimischen Tierwelt.

Pflanzliste C (Obstbäume)

Halbstamm oder Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,

Arten wie:

Berner Rosenapfel
Jakob Fischer
Wettringer Traubenapfel
Brettacher
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Hauszwetschge
Wagenheims Frühzwetschge

Es wird empfohlen, bei der Pflanzung von Baumarten auf Herkünfte zu achten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen und für alle anderen Baumarten und Sträucher die Herkunftsempfehlungen und das Vorkommensgebiet (6.2 Alpen) zu beachten und wo möglich zertifiziertes Pflanzmaterial zu verwenden.

§ 10 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit örtlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

H 1. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Außenbereichen / Hangwasser / Schichtenwasser / Grundwasser

Die nördlich und östlich des zu bebauenden Bereiches befindlichen Grünflächen sind sehr stark in Richtung geplante Bebauung geneigt. Diese Außenbereichsflächen entwässern daher zum Teil in Richtung des Plangebietes.

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 ([teilweise](#)) gesammelt 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.

Weiterhin wird den Bauwerbern / Grundstückseigentümern empfohlen, zur Eigenvorsorge geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächen-, Hang- und Schichtenwasser zu treffen (wie z.B. wasserdichte Ausführung Keller, wasserdichte Durchführung von Leitungen, Tiefgarage, erhöhte Lichtschächte, ...). Auf den vorliegenden Geotechnischen Bericht¹ zur orientierenden Bodenuntersuchung zum Wohngebiet „Buchbrunnenweg“ wird hingewiesen.

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. Ebenso sind Methoden zu beschreiben, wie ein Aufstau und/oder eine Umleitung und/oder eine Erhöhung der Strömungsgeschwindigkeit des Grundwassers ausgeschlossen oder zumindest minimiert werden kann (z.B. Hinterfüllen des Bauwerkes mit durchlässigem Material, z.B. Kies 16-32).

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das

¹ Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Wohngebiet „Buchbrunnenweg“, EFUTEC GmbH, Hohenkammer, Stand: 11.11.2019

Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

H 2. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

H 3. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden.

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

H 4. Bodenschutz und Grünordnung

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

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

Für die nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauarbeiten ist eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018] und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

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

H 5. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H 6. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Nutzer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

H 7. Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023 verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.“

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://lwpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

H 8. Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen

ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorteilen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/>

Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Pfronten hat in seiner Sitzung vom 27.03.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 04.04.2025 am ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 14.05.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 14.05.2025 öffentlich ausgelegt.

VERKÜRZTE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

VERKÜRZTE ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.06.2025 bis 14.07.2025 verkürzt erneut beteiligt.

Der Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2025 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 30.06.2025 bis 14.07.2025 verkürzt erneut öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Pfronten hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ in der Fassung vom 25.09.2025 mit der Bezeichnung "Endgültige Fassung" als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 18), jeweils 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

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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