

Die Gemeinde Pfronten, Landkreis Ostallgäu, erlässt folgenden Bebauungsänderungsplan als

Satzung

**Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 für das Gebiet
„Am Römerweg“
in Pfronten-Steinach**

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen,

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 2141, ber. 1998 S. 137),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
3. die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434),
4. die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 66, BayRS 2020-1-1-I),
5. das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Juni 1998, Art. 3

A. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus dem nachfolgend genannten Textteil und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.01.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 27.01.2000 beigelegt.


B. Textteil

Es gilt weiterhin der Textteil der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Römerweg“, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 14.02.1990, mit Ausnahme von § 11. Durch die Integration des Grünordnungsplans werden zusätzliche textliche Festsetzungen aufgenommen und § 11 „Grünordnerische Festsetzungen“ neu gefasst. Der bisherige § 11 entfällt.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft und setzt innerhalb seines Geltungsbereichs durch Überlagerung die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Römerweg“ außer Kraft.

Pfronten, 19. Mai 2000
GEMEINDE PFRONTEN


ZEISLMEIER, Erster Bürgermeister

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

1. Gehölzarten und Qualitäten

1.1 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 16-18 cm

Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

(3) Heister

Mindestqualität: 2 x v. H. 150 –175 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

(4) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern

Wildrosen

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

1.2 Liste für die Gestaltung des öffentlichen Grüns

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 18-20 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

(2) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball

2. Grünordnung im öffentlichen Bereich

2.1 Öffentliche Grünflächen und Wegebegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von maximal 10 cm herzustellen.

Die Flächen sind als Wiese (zweimähdig) auszubilden. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Bäume und Sträucher gemäß § 11, 1.2 (1) und (2) zu pflanzen.

3. Grünordnung im privaten Bereich

3.1 Flächen für Nebenanlagen und offene Stellplätze gemäß Planzeichen

Auf den Flächen für Stellplätze ist für je vier oberirdische Stellplätze ein Großbaum nach § 11, 1.1 Punkt (1) zu pflanzen. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

3.2 Private nicht überbaubare Freifläche gemäß Planzeichen

Die privaten Freiflächen sind mit Gehölzen gemäß Punkt (1) bis (4) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden.

4. Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen

4.1 Sicherung des bestehenden Baumbestandes

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze (vgl. zeichnerische Festsetzung) durch das Aufstellen von Bauzäunen im Stamm- und Wurzelbereich flächig zu schützen.

4.2 P*_p+1X öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen soll auf jegliche Düngung verzichtet werden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen und das Mähgut abzuräumen.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

5.1 Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in die Gebäude zu integrieren.

5.3 Decken für Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

5.4 Bei einer temporären Nutzung der überbaubaren Flächen als offene Stellplätze ist eine Überstellung der Parkplätze mit Großbäumen gemäß § 11, 1.1 mit 1 Baum für 10 Stellplätze durchzuführen.

6. Ausgleichsflächen

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen und Straßen sowie die Verrohrung des Katzenbachs entsteht ein Kompensationsbedarf, der den Anforderungen aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes und der Unteren Naturschutzbehörde entsprechen muss. Ein Ausgleich erfolgt auf ca. 6000 m² auf gemeindeeigenen Flächen östlich des Tränkbaches mit dem Ziel, eine naturnahe Flussaue auf einem intensiv genutzten Wirtschaftsgrünland zu entwickeln.

Begründung

Grünordnung

Durch die festgesetzten intensiven Gehölzpflanzungen auf privatem Grün mit Großbäumen soll ein Beitrag zu einer Einbindung in die Umgebung geleistet werden. Auf den öffentlichen Grünflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf eine Bepflanzung mit Gehölzen bewusst verzichtet, um die Zugänglichkeit ohne Einschränkungen zu erhalten.

Die Auswahl an einheimischen Arten trägt zur Einbindung in den Landschaftsraum ebenfalls bei. Die Festsetzungen zu dauerhaften und temporären Parkplätzen tragen zur Grundwasserneubildung vor Ort bei und reduzieren die Erwärmung der Stellplätze durch eine Bepflanzung dazwischen.

Eine Freilegung des Katzenbaches mit Einbindung in die öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht vorgesehen. Dafür sind verschiedene Gründe verantwortlich. Die aktuelle ökologische Funktion des Katzenbaches ist in dem derzeit unverrohrten Bereich parallel des Flurweges außerordentlich gering, da der Katzenbach nur dann Wasser führt, wenn ein hoher Grundwasserstand gegeben ist, sonst jedoch eher einem nicht oder nur selten wasserführenden Graben gleichkommt. Dies wird durch das Ingenieurbüro Ulrich in einem hydrogeologischen Gutachten zur Verlegung des Katzenbaches bestätigt. Auch eine Verlegung des Baches nach Osten würde aufgrund der geologischen Verhältnisse (Auekies) ein vollständiges Versickern des Baches und eine Wasserführung bei episodisch hohen Grundwasserständen nach sich ziehen. Das Gutachten kommt daher zu der Beurteilung, dass auch bei einer Verlegung „die typischen Charaktereigenschaften eines natürlichen Fließgewässers für den neu verlegten Katzenbach aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse nicht zu erwarten sind.“

Eine Ausgleichsmaßnahme für die Verrohrung wird im Bereich des Schulungszentrums nicht empfohlen, weil die Höhenverhältnisse und die hydrologischen Bedingungen sich dafür nicht gut eignen. Die Anlage größerer Sammelbecken würde einen Aufschluss bzw. eine kontaminative Gefahr für das Grundwasser im Zufahrtbereich bedeuten. Wenn dies verhindert werden soll, dann ist eine Abdichtung notwendig. Bei einer Abdichtung durch Teichfolie oder Versiegelung kann zwar ein positiver visueller Aspekt entstehen, der gewünschte Ausgleich wird jedoch nicht oder nur eingeschränkt erreicht.

Es empfiehlt sich daher ein Ausgleich an anderer Stelle des Gemeindegebietes.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ab dem 1.1.2001 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 auch in Bayern verpflichtend anzuwenden. Um in einer Übergangszeit den Handlungs- und Planungsspielraum insbesondere für die kleineren Gemeinden zu gewährleisten, hat der bayerische Gesetzgeber von dem Recht Gebrauch gemacht, die Gemeinden bis zum 31.12.2000 von der Anwendung freizustellen. Allerdings ist die Freistellung an die Voraussetzung geknüpft, dass den Belangen auf andere Art und Weise Rechnung getragen wird.

Im vorliegenden Fall ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Römerweg“ vom 14.02.1990 ein Ausgleich für die Bereiche erforderlich, in denen durch die Änderung des Bebauungsplans ein zusätzlicher Eingriff entsteht (vgl. Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 1999, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen). Die Differenz zwischen der genehmigten versiegelbaren Fläche gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans (= 51600 m²) und der 4. Änderung (=45670 m²) beträgt 5930 m². Weiterhin bedeutet die Verrohrung des Katzenbaches auf ca. 180 lfm einen kompensationspflichtigen Eingriff.

Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 6000 m². Als Raum für die Ausgleich wurden Flächen östlich des Tränkbaches (vgl. nachstehende Abbildung) ausgewählt, da hier über die Renaturierung der angrenzenden Gewässer und eine Extensivierung der aktuellen Bewirtschaftung ein Ausgleich aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht erreicht werden kann.

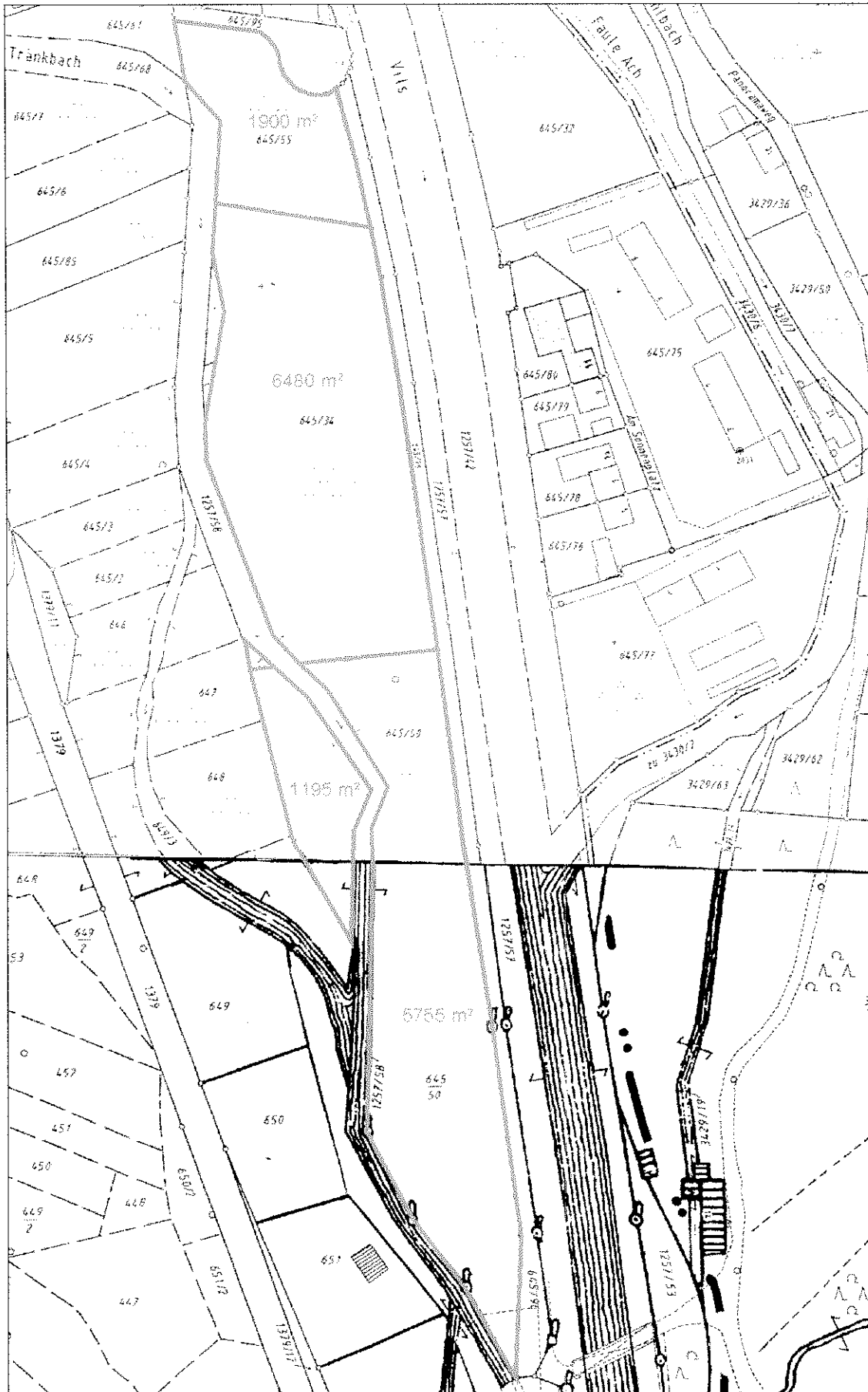


Abb. 1: Bereich mit Ausgleichsfläche