

www.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	9
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	18
6	Begründung — Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	34
9	Begründung — Sonstiges	36
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	38
11	Begründung — Bilddokumentation	39
12	Verfahrensvermerke	40

1		Rechtsgrundlagen
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBI. I S. 1748)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBI. S. 478)
1.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI. S. 286)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
1.7	Bayerisches Naturschutz- gesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBI. S. 174)

2.1 WA

2

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GFZ

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; yyc siehe Planzeichnung)

2.7



Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±5°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.10 Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) sind in dem Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.12



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) und als Vorhaltefläche für den Ausbau des "Öscher Weges"; die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden (z.B. über Muldenversickerung, Flächenversickerung) bzw. sind in einem vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

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 unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Laubbaumarten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, 3 x verpflanzt, zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Pflanzungen im dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn Acer platanoides
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Rot-Buche Fagus sylvatica
Stiel-Eiche Quercus robur
Winter-Linde Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (Sortenempfehlungen bei

den Hinweisen)

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogel-Kirsche Prunus avium
Sal-Weide Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Schlehe Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Hunds-Rose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von lockeren Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, dürfen auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Pfronten-Ösch/Hauswang II" der Gemeinde Pfronten.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hauswang II"; die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von den bisherigen Planzeichnungen ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hauswang II" (Fassung vom 25.03.1980, rechtsverbindlich seit 04.07.1980, geändert durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit integriertem Grünordnungsplan "Pfronten-Ösch/Hauswang II" in der Fassung vom 30.01.2006) sowie alle weiteren Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen vor dieser 2. Änderung, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

2.23 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

2.24 SD

Dachform **Satteldach**; die vorgeschriebene Dachform Satteldach gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. Schleppgaupen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.25 DN 20 - 28°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 3,50 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen und offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.26 Dachaufbauten, Widerkehre und Zwerchgiebel

Die Gestaltung von Dachaufbauten (Dachgauben), Widerkehren (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebeln (Bauteile mit

Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) richtet sich nach den "Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten" gemäß Anlage.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.27 Dachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,60 m.

Der Maximaldachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 1,40 m.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.28 Kniestock

Der Kniestock wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 1,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,30 m beschränkt.

Bestimmung des Kniestockes: Abstand zwischen

- Ebene der Oberkante des Fertigfußbodens des am tiefsten gelegenen Dachgeschoßes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
 senkrecht nach unten gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.29 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen, offene Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind

darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnen-kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.30 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.31 Geländeveränderungen dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.32 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.33 Einfriedungen in dem Baugebiet

Einfriedungen sind nur als einfache Holzzäune aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Zäune haben zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufzuweisen.

Geschnittene Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, Thujenhecken sind ausgeschlossen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1		Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hauswang II" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
3.2		Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
3.3		Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 "Ösch-Stapferweg" der Ge- meinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
3.4		Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Pfronten-Ösch/Hauswang" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
3.5		Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
3.6		Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
3.7	254	Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
3.8	Vorhandene Gehölze	Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden.

Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten daher außerhalb der Brut-

zeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

3.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten

Bei Birnensorten sollten Schwäbische Wasserbirnen, Länkelesbirnen und sonstige Most- und Lokalsorten, Ulmer Butterbirne, Gute Graue, Neue Poiteau oder Gräfin von Paris verwendet weden.

Bei Apfelsorten sollten Schmelzling, Mautzenapfel, Transparent, Weißer Klarapfel, Transparent von Croncels, Deans Codlin, Großherzog Friedrich von Baden, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Grahams, Jubiläumsapfel, Winterrambour, Schöner von Nordhausen, Riesenboiken, Schöner von Wiltshire, Schöner von Boskoop, Weißer Wintertaffetapfel, Spätblühender Taffetapfel, Bachapfel oder Pfahlinger, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel oder Antonovka verwendet werden.

3.10 Freiflächengestaltungsplan

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften (insb. die Festsetzungen zur Grünordnung), die sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren die Fertigung eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich machen können. Den Bauherren wird empfohlen, von Beginn an ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insb. die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Für dessen Ausarbeitung sollte ein fachlich qualifiziertes Büro (z.B. Landschaftsarchitekturbüro, Landschaftsplanungsbüro) beauftragt werden.

3.11 Grundwasserdichte Untergeschoße

Da bei Überschwemmungen oder Hochwasser im Bereich der Vils mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

3.12 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagen-Satzung (Satzung über die

Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.13 Satzung gemäß § 22 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" gilt die Satzung der Gemeinde Pfronten über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr, mit der Zielsetzung die Errichtung weiterer eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) zu verhindern.

3.14 Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch der Grundstücke, die im Geltungsbereich des 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" liegen, sind Lasten und Beschränkungen vermerkt. Von einer Darstellung in der Planzeichnung wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

3.15 Erschließung

Falls innerhalb des Geltungsbereichs Grundstücksteilungen vorgenommen werden, durch die sog. Hinterliegergrundstücke entstehen, sollten entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur dauerhaften Sicherung einer geordneten Erschließung ins Grundbuch eingetragen werden.

3.16 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

3.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" — Fassung Februar 2007 — (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arheitsblatt W 405

3.18 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.19 Ergänzende Hinweise

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantbetriebes müssen mit einem Fett- bzw. Leichtstoffabscheider ausgestattet sein.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Verkehr mit weiteren landwirtschaftlichen Maschinen, Kuhglocken, weitere Geräusche beim Viehtrieb, etc.) zu rechnen. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

3.20 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Pfronten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

3.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (Baugrenze und Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" in öffentlicher Sitzung am 28.04.2016 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Anderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.07.2015.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.07.2015. Der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" wird die Begründung vom 15.07.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 25.03.1980, rechtsverbindlich seit 04.07.1980, geändert durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit integriertem Grünordnungsplan "Pfronten-Ösch/Hauswang II" in der Fassung vom 30.01.2006) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung werden durch die in der 2. Änderung festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den		
(die Bürgermeisterin)	(Dienstsiegel)	

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Rand des Pfrontener Ortsteils "Ösch". Er beinhaltet zwei bereits bebaute Wohnbaugrundstücke, die nordwestlich des "Öscher Weges" liegen sowie Teilbereiche des "Öscher Weges" selbst.
- 5.1.1.2 Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" soll eine städtebauliche Nachverdichtung von zwei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken ermöglichen. Die damit erzielte effiziente Flächennutzung trägt dem Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung.
- 5.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Rand des Pfrontener Ortsteils "Ösch". Das Plangebiet weist einen Mindestabstand von ca. 190 m zur Bundes-Straße 309 "Tiroler Straße" auf. Nordöstlich grenzt die bestehende Ortsteilsbebauung von "Ösch", u.a. mit der Neuapostolischen Kirche an. Südöstlich befinden sich die überplanten Flächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II", die momentan noch landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünland landwirtschaftlich genutzt.
- 5.1.2.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Pfronten-Ösch/Hauswang II" beinhaltet zwei bereits bebaute Wohnbaugrundstücke, die nordwestlich des "Öscher Weges" liegen sowie Teilbereiche des "Öscher Weges" selbst. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Steinachpfronten: Fl.-Nrn. 202/1 (Teilfläche), 254 (Teilfläche), 254/1, 1475/4, 1475/5, 1481/1, 1481/2. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf.

- 5.1.2.3 Im Jahr 1980 wurde der Bebauungsplan Nr. 22 "Hauswang II" aufgestellt und durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.07.1980 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan waren Planüberlegungen für eine Ortsumgehungsstraße in Form von Ausbau und Verlaufsänderung des "Öscher Weges" enthalten. Im Jahr 1992 wurde ein Bebauungsplanentwurf für eine 1. Änderung und Ergänzung erstellt; diese wurde jedoch nicht rechtskräftig. Im Jahr 2006 wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" mit integrierten Grünordnungsplan aufgestellt. Auch durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden sollte für das Plangebiet eine einheitliche städtebauliche Ordnung erreicht werden. Von dieser 1. Änderung und Erweiterung ausgenommen war der nördliche Bereich des Plangebietes um den "Öscher Weg".
- 5.1.2.4 Im Bereich der 2. Änderung ist überwiegend die Fassung des Bebauungsplanes "Hauswang II" aus dem Jahr 1980 rechtskräftig. Nur für Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 254/1 sowie 1475/4 ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 aus dem Jahr 2006 verbindlich.
- 5.1.2.5 Der Bereich der Ergänzung beschränkt sich auf Teile des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1481/1 und dient der Anpassung des Geltungsbereiches an die aktuelle digitale Flurkarte (DFK).
- 5.1.2.6 Im nordöstlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 "Ösch-Stapferweg", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange
- 5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie
- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Vilser Gebirge, einem Teil der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen, bestimmt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Wohngebäude, die in den Jahren 1979 bzw. 1993 genehmigt wurden. Beiden Gebäuden sind noch kleinere Nebengebäude zugeordnet. Die Vegetation im Plangebiet wird von der bestehenden Bepflanzung und Ortsrandeingrünung im Bereich der privaten Grundstücke bestimmt. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches wird durch die Ebene zwischen Vils und Steinacher Achen geprägt, die keine starke Geländeneigung aufweist. Das Plangebiet ist daher nahezu eben und liegt im Bereich des "Öscher Weges" auf einer Höhe von ca. 857,00 m ü NN.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Die 2. Anderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Osch/Hauswang II" soll eine städtebaulichen Nachverdichtung von zwei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken ermöglichen. Die damit erzielte effiziente Flächennutzung trägt dem Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen, u.a. hinsichtlich der Baugrenzen und der Mindestgrundstücksgröße, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen.
- 5.2.2.2 Konkreter Anlass für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes stellen die Vorhaben der Grundstückseigentümer dar, jeweils ein zweites Wohngebäude auf den eigenen Flächen zu errichten.
- 5.2.2.3 Trotz der Bedeutung der Nachverdichtung sind das einheitliche Ortsbild in diesem Bereich des Ortsteils "Ösch" und ein ansprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte"
 Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 5.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABI Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
 - A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
 - B V 1.7
 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, wo erforderlich erneuert und weiterentwickelt

- werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 5.2.3.3 Die Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) wird durch die Satzung der Gemeinde Pfronten über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr geregelt. Zudem trägt die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen zur Verhinderung von Zweitwohnungen bei.
- 5.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 5.2.3.5 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch die rechtskräftige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Der "Öscher Weg" ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. In dessen weiteren Verlauf ist die ursprünglich geplante Umgehungsstraße in das Achtal dargestellt, die jedoch in dieser Form nicht weiterverfolgt werden soll. Da die in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 5.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in vollem Umfang umgesetzt.
- 5.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Da es sich bei der Planung um die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt und durch diese am bestehenden Standort keine relevanten Konflikte mit den umliegenden Nutzungen verbunden sind, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert.
- 5.2.4.2 Der Standort zeichnet sich durch ein attraktives landschaftliches Umfeld am Ortsrand von Ösch, unterhalb des Kienberges, aus. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine sinnvolle Nachverdichtung.
- 5.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 5.2.4.4 Für die überplante Fläche soll erreicht werden, dass eine effektive Ausnutzung der bestehenden Wohnbaugrundstücke möglich ist und ein Ausbau des "Öscher Weges" planungsrechtlich abgesichert wird. Das Festsetzungs- und Regelungskonzept dieser Änderung orientiert sich an der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Pfronten-Ösch/Hauswand II", somit soll ein einheitliches Ortsbild entwickelt werden.
- 5.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen unter Berücksichtigung des Ortsbildes verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 5.2.4.6 Die Systematik der 2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 5.2.4.7 Die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
 - bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung).
 - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 5.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau der 2. Anderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 5.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

5.3 Stand vor der Änderung; Planungsrechtliche Vorschriften und Inhalt der Änderung

5.3.1 Stand vor der Änderung

- 5.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hauswang II" aus dem Jahr 1980 beinhaltet für den betroffenen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie durch die Anzahl von Vollgeschossen als Höchstgrenze (I + D) festgesetzt. Die Lage der Gebäude ist durch die Festsetzung sog. "Briefmarken"-Baugrenzen bestimmt (Baukörperfestsetzung). Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Übergang zur freien Landschaft sind Grünflächen mit Auflagen der Kreisverwaltungsbehörde zur Eingrünung des Ortsbildes und Ortsrandes eingezeichnet. Als Mindestgröße für die Baugrundstücke sind 600 m² festgesetzt.
- 5.3.1.2 Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 aus dem Jahr 2006 setzt im gegenständlichen Bereich öffentliche Grünflächen bzw. Straßenbegleitgrün fest. Auf diesen Flächen ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

5.3.2 Planungsrechtliche Vorschriften und Inhalt der Änderung

- 5.3.2.1 Für den Bereich ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 5.3.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
 - Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da diese Nutzung als Ergänzung der auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen der gesamten Gemeinde Pfronten zu werten ist.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Zur Zeit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hauswang II" im Jahr 1980 galt die BauNVO von 1977. In dieser waren im allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Diese werden im Rahmen der 2. Änderung allgemein zulässig. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwebstellen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig waren, werden nicht mehr zugelassen.
- 5.3.2.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
 - Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei einer evtl. Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudeanordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,25 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebieten (WA) und stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der Festsetzung der Grundflächenzahl am Ortsrand im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Pfronten-Ösch/Hauswand II". Eine weitere Verdichtung in dieser Ortsrandlage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,50 befindet sich weit unterhalb der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) und trägt der Lage am Ortsrand von Pfronten-Ösch Rechnung.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist erforderlich, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- 5.3.2.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50,00 m.
- 5.3.2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nunmehr so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entstehen für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück und Möglichkeiten zur flexiblen Grundstücks-Aufteilung.
- 5.3.2.6 Da das festgesetzte Wohngebiet von der freien Landschaft her einsehbar ist, werden Firstrichtungen vorgegeben, die eine Anpassung hinzutretender Gebäude an die Bestandsbebauung zum Ziel hat. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 5.3.2.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze und Nebenanlagen. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen und sog. Carports ist nicht erforderlich, da diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
- 5.3.2.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 5.3.2.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 5.3.2.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen.

5.3.3 Infrastruktur

- 5.3.3.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 5.3.3.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 5.3.3.3 Neben den o.g. Einrichtungen sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen mit Rathaus, Läden für den täglichen Bedarf und öffentlichen Einrichtungen der Ortsmitte "Pfronten-Ried" ca. 1 km entfernt.

5.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.3.4.1 Das Plangebiet ist über den "Öscher Weg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 309 "Tiroler Straße".
- 5.3.4.2 Um einen Ausbau des "Öscher Weges" planungsrechtlich zu sichern, werden die notwendigen Flächen als "Verkehrsfläche" bzw. "Verkehrsfläche als Begleitfläche" (Vorhalteflächen) festgesetzt. Der Abgrenzung dieser Flächen liegt die Straßenplanung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" aus dem Jahr 2006 zu Grunde.
- 5.3.4.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Pfronten-Ösch" im Bereich der "Tiroler Straße" gegeben.

5.3.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 5.3.5.1 Nachdem die ursprüngliche geplante und im Flächennutzungsplan dargestellte Umgehungsstraße in das Achtal nicht weiterverfolgt werden soll, wird auch langfristig nicht mit Lärmemissionen dieser Straße zu rechnen sein. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm des bestehenden "Öscher Weges" sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung nicht erkennbar.
- 5.3.5.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hingewiesen.

5.3.6 Wasserwirtschaft

- 5.3.6.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 5.3.6.2 Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

- 5.3.6.3 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes "Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten" zugeführt.
- 5.3.6.4 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert.
- 5.3.6.5 Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen spätglazialen Schottern der "Vils" bzw. der "Steinacher Ache" und den Bachschuttkegeln dieser Fließgewässer. Durch diese geologischen Verhältnisse kann ein erhöhter Grundwasserstand auftreten. Nach lang anhaltenden Niederschlägen sollte daher mit einem oberflächennahen Grundwasserstand gerechnet werden. Detaillierte Angaben hierzu liegen derzeit nicht vor.

5.3.7 Geologie

5.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

6.1.1 Umweltprüfung

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung nur bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

- 6.2.1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Pfrontener Ortsteils "Ösch". Im überplanten Bereich befinden sich zwei Wohngrundstücke mit umliegenden, großzügig dimensionierten Gärten samt Nebengebäuden (u.a. Garagen, Schuppen, Gewächshaus). Im Osten liegt ein Teil des "Öscher Weges" im Plangebiet. Die Flächen nördlich, westlich und südlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mit Ausnahme zweier Zwickel im Norden gilt für den Bereich des Plangebietes derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II". Aus grünordnerischer Sicht sind darin im Übergang zur freien Landschaft "Grünflächen mit Auflagen der Kreisverwaltungsbehörde zur Eingrünung des Ortsbildes und des Ortsrandes" festgesetzt. Entlang des "Öscher Weges" sind gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sechs Bäume zu pflanzen.
- 6.2.1.2 Von naturschutzfachlichem Wert sind die zahlreichen Bäume und Sträucher innerhalb der Gärten, dabei insbesondere im Übergang zur freien Landschaft. Dabei handelt es sich sowohl um standortgerechte als auch um fremdländische Arten (Ziersträucher). Ubiquisten und Kulturfolger profitieren

- von diesen Brut- und Nahrungsangeboten, wohingegen die Ansiedlung störungsempfindlicher (wertgebender) Arten innerhalb des Plangebietes auf Grund der Wohnnutzungen und der damit verbundenen Störungen unwahrscheinlich ist. Den Rasen- und Wiesenflächen, Beeten und Staudenrabatten kommt eine untergeordnete naturschutzfachliche Bedeutung zu, in den versiegelten Flächen ist der Lebensraumwert hingegen gering bis nicht gegeben. Schutzgebiete und Biotope befinden sich nicht innerhalb bzw. im nahen Umfeld des Plangebietes. Dem Bereich kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.3 Der überplante Bereich ist durch die beiden Wohngebäude samt Nebenanlagen, Wegen und Zufahrten sowie den im Osten verlaufenden "Öscher Weg" baulich bereits stark vorgeprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für Kulturpflanzen) sind hier bereits zerstört. Die mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen Böden in den Gärten können ihre Bodenfunktionen hingegen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Dem Bereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.4 Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu den Grundwasserverhältnissen liegen keine detaillierten Informationen vor. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort. Dem Bereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.5 Die bebauten bzw. befestigten Flächen fördern eine verstärkte Aufheizung der Luft, die bestehenden Gehölze produzieren hingegen Frischluft. Dem Bereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.6 Das Plangebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage von Ösch, wodurch der Bereich aus der umliegenden freien Landschaft einsehbar ist. Durch die bestehenden Gehölze im Übergang zur freien Landschaft fügt sich die bestehende Bebauung harmonisch in das umliegende Landschaftsbild ein. Dem Bereich kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" soll eine städtebauliche Nachverdichtung von zwei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken ermöglichen. Die damit erzielte effiziente Flächennutzung trägt dem Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung.
- 6.2.2.2 Mit der Nachverdichtung gehen voraussichtlich einige der zentral in den Gärten liegenden Gehölze ebenso wie weitere, gärtnerisch genutzte Bereiche als Lebensraum verloren. Die Gehölzstrukturen im Übergang zur freien Landschaft bleiben hingegen voraussichtlich weitgehend erhalten. Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten bei der Rodung der Gehölze (Rodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

- 6.2.2.3 Die mit der baulichen Nachverdichtung einhergehende Versiegelung führt zu einem Verlust offenen, belebten Bodens und zu einer reduzierten Versickerungsrate hinsichtlich des eintreffenden Niederschlagswassers. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen jedoch vermieden werden. Gleichzeitig sieht das Entwässerungskonzept vor, das eintreffende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zu versickern. Insofern erfolgt ein geringer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.
- 6.2.2.4 Durch die Beseitigung einzelner Bäume entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine nachteiligen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 6.2.2.5 Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt. Auf Grund der Ortsrandlange sind die grünordnerischen Vorgaben (siehe nachfolgendes Kapitel) in einem Freiflächengestaltungsplan noch zu konkretisieren.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Durch die Festsetzung einer Pflanzung (inkl. Pflanzbindung) im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen im Übergang zur freien Landschaft kann weiterhin eine Einbindung der Bebauung in die umliegende Landschaft sichergestellt werden. Hierdurch werden auch weiterhin Lebensräume für Ubiquisten und Kulturfolger in ausreichendem Maße vorhanden sein.
- 6.2.3.2 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe entlang des "Öscher Weges" wird aus Gründen des Ortsbildes in der vorliegenden Änderung und Ergänzung übernommen.
- 6.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.2.3.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 6.2.3.5 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

6.2.3.6	Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die groß flächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.		

7.1 Örtliche Bauvorschriften

7.1.1 Konzept der getroffenen Vorschriften

7.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an dem Regelungskonzept der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II", zeitgemäße Anforderungen werden jedoch berücksichtigt. Somit kann ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung "Hauswang II" verwirklicht werden, ohne dass heutige Bauformen ausgeschlossen werden.

7.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich weiterhin auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ausschließlich das Satteldach fest und die bestehenden Gebäude der Umgebung weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, offene Garagen (sog. Carports) und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 7.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben des Ostallgäus. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 7.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten (Dachgauben) ist auf Grundlage der Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu getroffen (Siehe Anlage). Somit sind einheitliche Vorgaben für den überwiegenden Teil des Bereichs "Pfronten-Ösch/Hauswang II" vorhanden. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig (Siehe Anlage). Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. gestalterisch nicht sinnvoll.
- 7.1.2.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 7.1.2.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe dient, i.V.m. der Zahl der Vollgeschossen und der Dachneigung, in erster Linie der Vermeidung einer unangemessenen Höhenentwicklung bei den Hauptgebäuden und der Verhinderung von unproportioniert gestalteten Fassaden.

7.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild am Ortsrand von Pfronten-Ösch.

7.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 7.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.
- 7.1.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb als Holzzäune auszuführen.

7.2 Sonstige Regelungen

7.2.1 Abstandsflächen

7.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

7.2.2 Stellplätze und Garagen

- 7.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 7.2.2.2 Da die Gemeinde Pfronten über eine Stellplatz- und Garagen-Satzung (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung) verfügt, ist der Erlass von weitergehenden Vorschriften in dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die Infrastruktur ist geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,42 ha
- 8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,38	90,5%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0.04	9,5%

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband Vils Reute
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie offenen Gewässern in der Umgebung sichergestellt.

- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Werk Reutte
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 8.2.2.6 Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" sind grundsätzlich keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind für die Nachverdichtung der vorhandenen Grundstücke ausreichend dimensioniert und funktionsfähig. Der geplante Ausbau des "Öscher Weges" dient der allgemeinen Ertüchtigung dieser Ortsstraße.

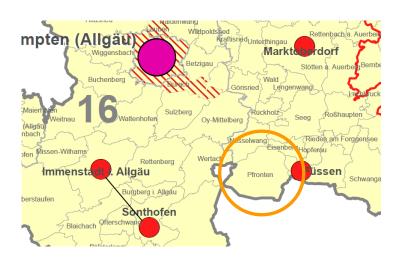
8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Bei der Planänderung vom 15.07.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.07.2015 wie folgt Berücksichtigung.

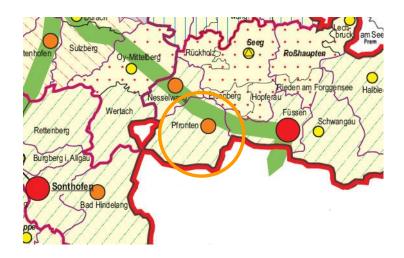
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pfronten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.07.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.07.2015 enthalten):

- zusätzliche Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen



Schrägluftbild auf den Bereich "Hauswang II" des Ortsteils "Pfronten-Ösch"



Blick von Süden auf den "Öscher Weg" und das Anwesen "Öscher Weg 22" (links)



Blick von Osten auf das Anwesen "Öscher Weg 24"



11.1	Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 B	auGB)	
	Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gwurde am 14.04.2015 ortsüblich bekannt g	emeinderatssitzung vom 19.06.2013. Der Beschluss emacht.	
	Pfronten, den	(die Bürgermeisterin)	
11.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3	BauGB)	
	richtung sowie Gelegenheit zur Äußerung u Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gem allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die we	chkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unter- ind Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 äß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die sentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten zu äußern (Bekanntmachung am 14.04.2015).	
		om 19.05.2015 bis 22.06.2015 (Billigungsbeschluss 0.04.2015; Bekanntmachung am 11.05.2015) statt	
	Pfronten, den	(die Bürgermeisterin)	
11.3	Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Bau	GB)	
	Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).		
	Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.05.2015 (Entwurfsfassung vom 20.04.2015; Billigungsbeschluss vom 30.04.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
	Pfronten, den		
		(die Bürgermeisterin)	

11.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzur fassung vom 15.07.2015.	ng vom 28.04.2016 über die Entwurfs-	
	Pfronten, den	(die Bürgermeisterin)	
11.5	Ausfertigung		
	Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/Hauswang II" in der Fassung vom 15.07.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.04.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.		
	Pfronten, den	(die Bürgermeisterin)	
11.6	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Pfronten-Ösch/N Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht be Verlangen Auskunft gegeben.	Hauswang II" ist damit in Kraft getreten.	
	Pfronten, den	(die Bürgermeisterin)	

Plan aufgestellt am:	20.04.2015	
Plan geändert am:	15.07.2015	
Planer:		
(i.A. DiplIng. Andreas Brockof, S		Büro Sieber, Lindau (B)
		n Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen o ils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.