

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31**  
**„Pfronten-Kappel / Waldwinkelweg“**  
**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**  
**in der Fassung vom 28.02.2008**

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan-Ausschnitt

Anlage 2: Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 315/3, 315/4, 315/6, 315/7, 316, 317, 319, 319/1, 320, 320/5, 321 und 322 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn.: 313 und 315/5 der Gemarkung Bergpfronten. Der Bebauungsplanänderungsbereich ändert den am 12.04.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 31 „Pfronten-Kappel / Waldwinkelweg“ und seine 1. Änderung die am 15.05.2004 in Kraft getreten ist.

**2. Veranlassung und Bedarf**

Im Bereich des Bebauungsplanes hat eine freiwillige Baulandumlegung stattgefunden. Weiterhin wird die geplante Umgehungsstraße der Bundesstraße B 310 am östlichen Baugebietsbereich nunmehr verwirklicht. Aufgrund der Gespräche mit den beteiligten Grundstückseigentümern vor allem hinsichtlich der Auswirkungen der Umgehungsstraße haben sich kleinere Modifikationen und Änderungswünsche ergeben. Hierdurch sind die bisher festgesetzten Baufelder in den vermessenen Grundstücken nicht mehr stimmig. Aufgrund der Zeitdauer und der bisher sehr engen textlichen Festsetzungen ergeben sich auch hier Änderungswünsche. Um eine Bebauung der künftigen neuen Grundstücke im Freistellungsverfahren zu ermöglichen wird der Bebauungsplan diesen neuen Gegebenheiten angepasst.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Pfronten-Kappel / Waldwinkelweg“ ist am 12.04.1994 durch Bekanntmachung in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.05.2004 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Lage und Bestand**

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist ein bisher unbebauter Bereich und liegt am nordwestlichen Rand des Gesamtbebauungsplanes Nr. 31 zur freien Feldflur und zur geplanten Umgehungsstraße der B 309 neu.

Das weitere Bebauungsplangebiet nach Westen ist entsprechend den vorhandenen Bebauungsplanfestsetzungen in der Vergangenheit weitestgehend bebaut worden bzw. war als Ortslage schon vorhanden.

## **5. Planung**

Die Baugrenzen auf den Grundstücken werden entsprechend den neuen Grundstücken aufgrund der Baulandumlegung und den Bauabsichten so abgeändert dass die auch bisher vorgesehene Errichtung von Gebäuden mit jeweiliger Doppelgarage mit größeren Freiheiten und ohne Einschränkungen durch Baulinien möglich ist. Am grundsätzlichen städtebaulichen Gefüge ändert sich jedoch nichts. Ebenso werden die bisherigen textlichen Festsetzungen weitgehend übernommen, wobei Modifikationen bezüglich einer weiteren zusätzlichen möglichen Doppelhausbebauung und mehr Freiheiten im Detail (Firstrichtung, Dachneigung etc.) dem Bauherrn eingeräumt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden jedoch beibehalten. An der straßenmäßigen Erschließung und deren Ausbildung wird nichts verändert.

## **6. Textliche Festsetzungen / Satzungen**

Für die 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen/Satzung des am 12.04.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Pfronten-Kappel / Waldwinkelweg“ im Wesentlichen übernommen bzw. gelten weiter. Die geringfügigen Änderungen sind dem Satzungstext zu entnehmen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte keine Änderungen der textlichen Festsetzungen beinhaltet.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher Baurecht gegeben war und die bisherigen Nutzungen nicht wesentlich verändert werden. Weiterhin ergeben sich gegenüber der bestehenden umgebenden Bebauung keine darüber hinaus gehende Eingriffe. Im Übrigen sind im nördlichen Bebauungsplanbereich schon umfangreiche grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen getroffen.

## **8. Sonstiges / Überschwemmungsgefahr**

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und der 1. Änderung wird verwiesen. Die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist gesichert bzw. sind die erforderlichen Planungen eingeleitet. Durch die Planungen des Ing.-Büro IWA zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt bzw. den Ausbaumaßnahmen am „Steinebach“ sind mögliche Überschwemmungsgefährdungen im Starkregenfall erheblich minimiert worden. Durch die Lage des Baugebietes auf dem Schwemmkegel des Steinebaches ist jedoch eine potentielle Überschwemmungsgefährdung nicht ganz auszuschließen.

## **9. Karten**

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Dezember 2007. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Pfronten, 28.02.2008  
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 28.02.2008  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu

---

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

---

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle