



Gemeinde Pfronten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank)

Entwurf

Fassung 18.11.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	17
5	Satzung	25
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	39
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	44
9	Begründung – Sonstiges	46
10	Begründung – Bilddokumentation	48
11	Verfahrensvermerke	50

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Wohnen und
Bank

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Wohnen und Bank")(siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Wohngebäudes mit Bankbetrieb.

Zulässig sind:

- Wohnnutzung
- Räume für einen Bankbetrieb (zulässig nur im Erdgeschoß)
- Räume für freie Berufe
- Räume für Angestellte (z.B. Sozial- bzw. Aufenthaltsräume) und Räume für die jeweilige innerbetriebliche Verwaltung/Organisation der zuvor genannten Nutzungen
- oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Werbeanlagen
- Sonstige, dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Neben- und Außenanlagen (z.B. Technikräume, Wege, Sitzmöglichkeiten)

2.2

M_{1D}

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Hinweis: Die Nutzungsmischung wird über alle Teilflächen ermittelt.

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, § 6 BauNVO; Nr. 1.2.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3



Fläche für Platzgestaltung

2.4

GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- vollflächig versiegelte Zufahrten
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen)

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

2.6 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen außer- und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 3,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); die festgesetzte Baugrenze darf durch Bauteile in untergeordneter Form (z.B. Balkone, Dachvorsprünge, Eingangs- oder Zufahrtsüberdachungen bzw. Einhausungen, Markisen) um max. 1,40 m überschritten werden.

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

2.9 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen und VR-Bank") sowie den für das Mischgebiet ("Ml_D") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhaben dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Tiefgaragen, Terrassen, Müllcontainer, E-Bike-Ladestationen, Fahrradständer, Stellplätze, Zufahrten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.10



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Ausnahme des Inhabers des bestehenden Geh- und Fahrrechtes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2728/4, Gemarkung Bergpfronten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Installation von Photovoltaikanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Bank"

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Bank" sind auf den Dachflächen des Hauptgebäudes mindestens 30 % Photovoltaikanlagen zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.14 Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Wohnen und VR-Bank" sowie im Mischgebiet (MI_D) ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) über Regenwasserkanäle dem Mischwasserkanal der Gemeinde zuzuleiten.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15 Landschaftsrechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen / Wasserdurchlässige Beläge

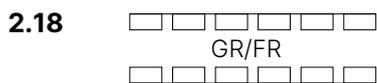
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2728/4, Gemarkung Bergfronten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2520 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 77 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer,

Wohnküche), welche über keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (Westen) verfügen, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Ruheräume (z.B. Schlafzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der Nord- und Südfassade von mindestens 68 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Staatsstraße St 2520 rückwärtige Gebäudeseite (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2520 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 74 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen auf die der Staatsstraße St 2520 rückwärtige Gebäudeseite (Westen) sowie die westlichen Hälften der straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Süden) anzuordnen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Staatsstraße St 2520 rückwärtige Gebäudeseite (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.23 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste, bei mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutiosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos

Berg-Ulme

Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feldahorn

Hainbuche

Vogelkirsche*

Echte Mehlbeere

Vogelbeere

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sträucher

Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Gewöhnlicher Hasel

Zweigrifflicher Weißdorn

Eingrifflicher Weißdorn

Pfaffenhütchen

Gewöhnlicher Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Hunds-Rose

Schwarzer-Holunder

Roter Holunder

Wolliger Schneeball

Wasserschneeball

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus mongyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus nigra

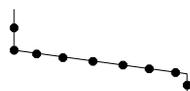
Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz**

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

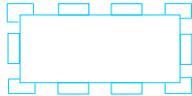
2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) der Gemeinde Pfronten.

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

2.27



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

**3.1 Materialien für die
Dachdeckung**

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

3.2 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

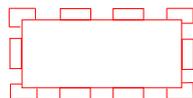
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**3.3 Fassadengestaltung
im Bereich des Misch-
gebietes ("MI_p")**

Die bestehende Gestaltung des Gebäudes "Alte Post" ist sowohl hinsichtlich der Gliederung der Fassade, der Dachform und Dachneigung, als auch der Materialien zu erhalten.

- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 3 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten und sind auf .
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.6 Anzahl der Stellplätze**
- Gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Pfronten in der jeweils aktuellen Fassung sind Stellplätze für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt herzustellen:
- Es sind insgesamt 57 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

4.1



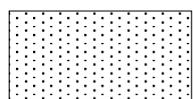
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)

4.2



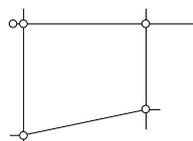
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Kirchenweg" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5

2728

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

4.7

Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.8 Artenschutz

Um Konflikte mit möglichen gebäudebewohnenden Arten ausschließen zu können, sind die Abrissmaßnahmen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollten Abrisse außerhalb des Winterhalbjahres erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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 müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Im Plangebiet angebrachte Nistkästen sind zwischen Oktober und Februar abzuhängen, auszukehren und an einen anderen, geeigneten Standort bis spätestens 01.03. anzubringen.

Um das durch den Gebäudeabriss verlorengelassene Quartierpotenzial im Gebiet wiederherzustellen sind prophylaktisch vier Spaltenquartiere an umliegenden Gebäuden anzubringen oder alternativ am Neubau an oder in der Fassade zu integrieren.

Um den Verlust der nachgewiesenen bzw. auch potenziellen Fortpflanzungsstätten des Haussperlings auszugleichen sind an Gebäuden der näheren Umgebung oder in der Fassade des Neubaus drei Mauerseglerkästen anzubringen oder zu integrieren.

4.9 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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 sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Land-

schaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen " genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren

- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.11 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12

BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 4.12 Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 4.13**  Flächen, für die **Geh- und Fahrrechte** zum Anfahren der geplanten Stellplätze erwirkt werden sollten bzw. auf denen bereits Geh- und Fahrrechte bestehen (siehe Planzeichnung)
- 4.14 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 Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 4.15 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 10/2022

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Pfronten, Allgäuer Straße 6, 87459 Pfronten eingesehen werden.

4.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich

im Rahmen der Ausführungsplanung 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.

4.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und bestehende Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.11.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.07.2022/18.11.2022.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 12.07.2022/18.11.2022 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

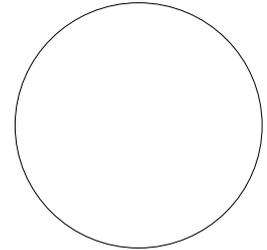
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) wird die Begründung vom 18.11.2022 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 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 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).



.....
(Alfons Haf, Erster Bürgermeister)

(Dienstsigel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteiles "Pfronten – Ried" zwischen der "Krankenhausstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße".
- 6.1.1.2 Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Bankgebäudes sowie zur Sicherung des Bestandes des ehemaligen Postgebäudes.
- 6.1.1.3 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum des Ortsteiles "Pfronten – Ried" zwischen der "Krankenhausstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße". Nördlich des Geltungsbereiches grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen (wie z.B. ein Geschäft für Druck- und Werbetechnik und ein Werkmarkt). Im Osten verläuft die Staatsstraße "St 2520". Südlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft zwischen der "Krankenhausstraße" und der "Dr.-Hezner-Straße". Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bahnhof "Pfronten – Ried". Die Staatsstraße "St 2520" verläuft östlich des Plangebietes.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2728 (Teilfläche), 2728/6 und 2728/7 und 2732 (Teilfläche), Gemarkung Bergpfronten.
- 6.1.2.4 Für das Plangebiet gilt bislang der östliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Kirchenweg" (Fassung vom 12.12.1996, rechtsverbindlich seit 13.05.1997) der Gemeinde Pfronten. Die vorliegende Planung setzt dessen Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen der Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) die Aufhebung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planinhalten wieder Verbindlichkeit.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das bestehende Bankgebäude sowie das ehemalige Postgebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Bankgebäudes sowie zur Sicherung des Bestandes des ehemaligen Postgebäudes. Im Rahmen der Erweiterung und des Umbaus des bestehenden Bankgebäudes sollen ca. 14 Wohnungen entstehen. Darüber hinaus soll der Vorplatz zwischen dem Bankgebäude und des ehemaligen Postgebäudes beplant werden, um in diesem Bereich mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Kirchenweg" stehen dem Vorhaben entgegen. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser gilt als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

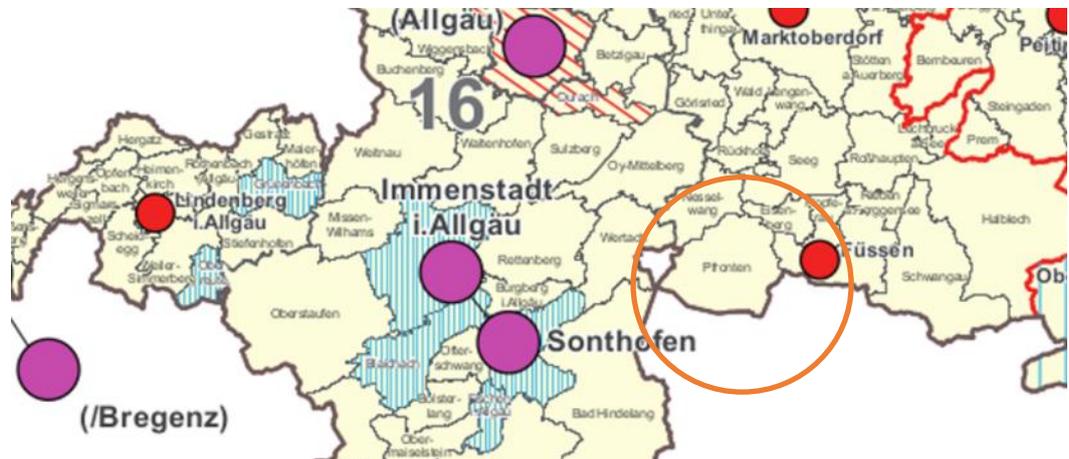
6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 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.

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



6.2.3.3 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, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 3 Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

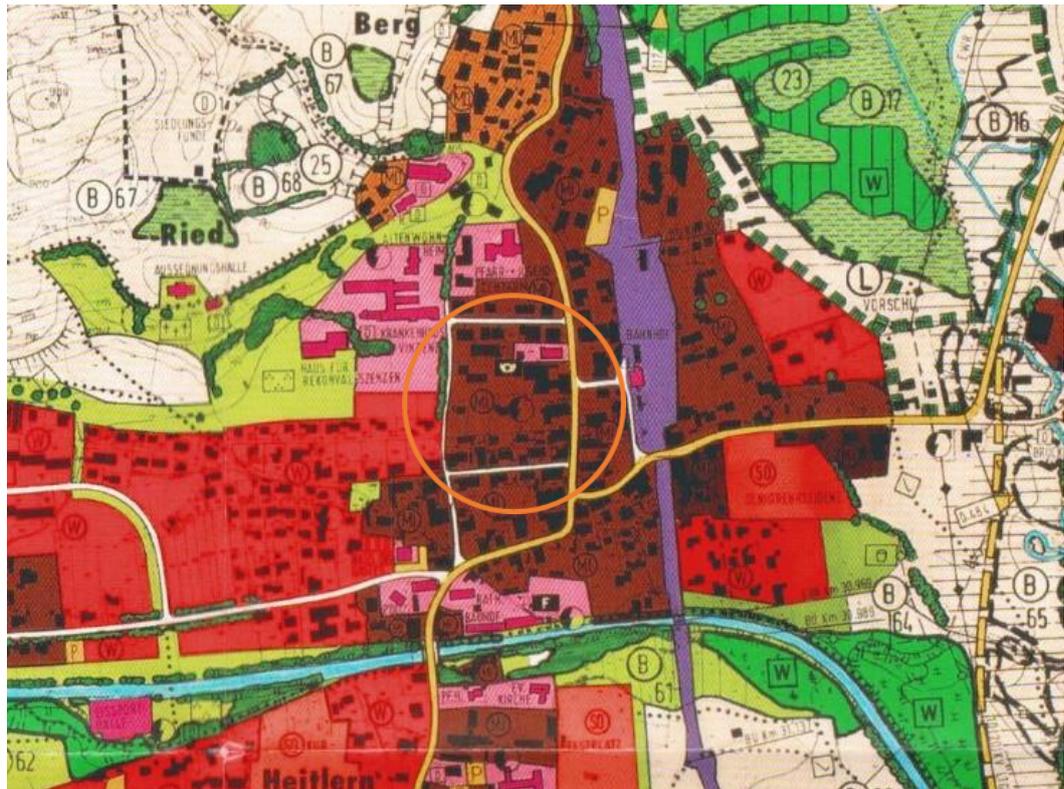
6.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



6.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.6 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 04.11.1997 Nr.V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen und VR-Bank" kann aus der Darstellung eines Mischgebietes (MI) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Nutzungen dieser Art wären in einem Mischgebiet (MI) zulässig. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffene Festsetzung "MI_p" entspricht ohnehin bereits der Darstellung im Flächennutzungsplan, sodass in diesem Bereich das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ebenfalls erfüllt ist.

6.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Mischgebiet (MI)



6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich auf dem Bahnhofsgelände das Baudenkmal (D-7-77-159-78)(außerhalb der Planzeichnung).

6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Zentrumsentwicklung" im Jahre 2015 wurde im Besonderen auf landesplanerische Zielsetzungen, städtebauliche Gesichtspunkte, verkehrliche Belange und immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der gestalterischen und anderer rechtlicher Vorgaben umzusetzen.

6.2.4.3 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu

schaffen ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.5 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) 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.
- die zulässige Grundfläche 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.
- Diesen Absatz, wenn FFH-Vorprüfung gemacht wurde (dann den Absatz drüber löschen): Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

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

6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Bereich "Wohnen und Bank" stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9

BauGB, sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Durch die Festsetzung des Nutzungszwecks "Wohnen und Bank" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Das Umsetzungskonzept sieht im südlichen Bereich der Planung die Errichtung eines Gebäudes für Wohnen und Gewerbe in Form einer VR-Bank vor. Grundsätzlich soll nur das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes gewerblich genutzt werden, während die Obergeschosse weitestgehend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Für den nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen durch den Gebietstyp MI_D geregelt. Eine Auflistung der je nach Gebietstyp zulässigen Nutzungen erfolgt ausschließlich über die Inhalte des Durchführungsvertrages.

Im Erdgeschoß des Gebäudes "Alte Post" sollen Gastronomiebetriebe umsetzbar sein. Im Dachgeschoß befindet sich zudem Wohnnutzung, die ebenfalls zulässig ist. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung des Gebäudes. Die gewerblichen Nutzungen orientieren sich am innerstädtischen Bedarf und sollen eine belebte Umgebung erzeugen. Daher sind grundsätzlich Nutzungen vorgesehen, die sowohl typischerweise der Tageskundschaft im innerstädtischen Bereich als auch insbesondere der Versorgung der Touristen dienen. Hierzu zählt vor allem Gastronomie.

Für den Bereich des Mischgebietes (MI) ist festgesetzt:

- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücksbemessung noch Erschließungssituation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches als Ganzes zu betrachten, so dass von einer angemessenen Nutzungsmischung Wohnen /Gewerbe ausgegangen werden kann und demnach das Entwicklungsgebot erfüllt ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen und VR-Bank" sowie "MI_D" kann aus der Darstellung eines Mischgebietes (MI) hergeleitet werden. Nutzungen dieser Art wären in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Im Bereich der Fläche "Platz" soll eine Freifläche entstehen, die als Aufenthaltsbereich dienen soll. Geplant ist eine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten. Für die konkrete Ausgestaltung des Platzes wird ein sog. Platzgestaltungsplan erstellt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf jene, die eine Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sicherstellen. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die angegebenen Werte für die nördliche und südlich Baugrenze sind notwendig damit für den bestehenden Baukörper der "Alten Post" und den geplanten Hauptbaukörper des Wohn- und Gewerbegebäudes im Süden ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die Werte orientieren sich am Bedarf der geplanten Vorhaben und gehen über die notwendigen Grundflächen nur geringfügig hinaus, um im Rahmen der konkreten Bauausführung minimalen Handlungsspielraum zu gewähren. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein innerörtliches Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Tiefgaragen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege und Zufahrten, Terrassen, eingebaute Müllcontainer, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von

Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe des Hauptgebäudes über NHN für die jeweilige Baugrenze ergeben sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhen. Diese stellen eine verbindliche Vorgabe bei der Errichtung bzw. dem Bestand der Vorhaben dar. Um den Bauherren dennoch ein notwendiges Maß Flexibilität im Zuge der Bauausführung einzuräumen, dürfen die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhen geringfügig überschritten werden. Dieser so geschaffene Puffer ermöglicht kurzfristige bauliche Anpassungen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

- 6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.5.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.
- 6.2.5.6 Untergeordnete Nebenanlagen können im Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dies ist sinnvoll, um eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen verzichtet.

- 6.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im mittleren Bereich des Plangebietes erfolgt zugunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2728/4, Gemarkung Bergpfronten.
- 6.2.6.2 Der Hinweis zu Flächen, für die ein Geh- und Fahrrechtes erwirkt werden sollte, begründet sich vor der Tatsache, dass die Zufahrt zu den östlich liegenden Stellplätze, die dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnen sind, über die Flächen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlaufen.
- 6.2.6.3 Eine Trafostation ist bereits vorhanden.
- 6.2.6.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für die Ortsmitte von Pfronten sind bereits ausreichende Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das geplante Vorhaben ist über die Einmündung in die "Theaterstraße" und die "Dr.-Hezner-Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die o.g. Straßen besteht eine Anbindung an die Staatsstraße "St 2520".
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle beim Bahnhof "Pfronten – Ried" gegeben.
- 6.2.7.3 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundesstraße 32 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2520 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 18.11.2022). Darin wurden die Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und zu bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) im Bereich des Vorhabens tagsüber und nachts teilweise deutlich überschritten werden. Am Gebäude der VR-Bank werden an der direkt an die Straße angrenzenden Ostfassade

Beurteilungspegel von bis zu 72/64 dB(A) tags/ nachts erreicht, was einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 12/14 dB(A) tags/nachts entspricht. An den Westfassaden des östlichen Gebäudeteils sowie am gesamten westlichen, schmaleren Gebäudeteil wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert an den Westfassaden des östlichen Gebäudeteils sowie an der West- und Südfassade des westlichen Gebäudeteils eingehalten.

Am ehemaligen Postgebäude werden an der Ostfassade Beurteilungspegel von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 1 um 9/11 dB(A) tags/nachts überschritten. An der Nord- und Südfassade wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum jeweils an der westlichen Hälfte eingehalten, an der Westfassade wird der Wert überall eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird lediglich an der Westfassade eingehalten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll lediglich eine Erweiterung bzw. Aufstockung des bestehenden Gebäudes der VR-Bank sowie eine Überplanung des Vorplatzes und des ehemaligen Postgebäudes ermöglicht werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Staatsstraße ist die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Straße allein aus Platzgründen nicht umsetzbar. Zudem wäre eine solche Wand in der Ortsmitte als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu bewerten.

Daher ist im Bebauungsplan für den westlichen Gebäudeteil der VR Bank sowie für das ehemalige Postgebäude bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) in den konfliktfreien Bereich als Festsetzungen enthalten. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.

Beim östlichen Gebäudeteil der VR-Bank ist eine Orientierung in den konfliktfreien Bereich größtenteils nicht möglich. Hier sind pauschal alle Aufenthalts-

und Ruheräume mit Lüftungsanlagen zu versehen, sofern keine Fenster in den konfliktfreien Bereich bestehen.

Zudem sind Festsetzungen des Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan enthalten, um eine ausreichende Schalldämmung sicherzustellen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 6.2.8.2 Westlich an das Vorhaben angrenzend befindet sich ein Parkplatz für den westlich gelegenen Feneberg-Markt. In der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" (Feneberg-Markt) (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 07.04.2021) wurde die Konfliktfreiheit zwischen dem Parkplatz des Feneberg-Marktes und der im Bereich des Vorhabens bestehenden sowie geplanten Bebauung nachgewiesen.
- 6.2.8.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands "Vils – Reutte und Umgebung – Pfronten" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.2 Für das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der sehr begrenzten Platzverhältnisse (wenig Freifläche zwischen den Gebäuden) eine Versickerung sehr schwierig umsetzbar. Bisher wird sämtliches Niederschlagswasser von den Dach- und Hof- bzw. Parkplatzflächen in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. An diesem Vorgehen wird festgehalten, eine entsprechende Festsetzung ist aufgenommen.
- 6.2.9.3 Das Plangebiet ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10 Geologie

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteiles "Ried" nördlich des Ortszentrums. Im Norden grenzen überwiegend gewerbliche Nutzungen an den Geltungsbereich an (wie z.B. ein Geschäft für Druck- und Werbetechnik und ein Werkmarkt). Im Westen befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter. Im Süden begrenzt die "Dr.-Hezner-Straße" das Plangebiet. Jenseits dieser befindet sich Wohnbebauung. Östlich wird der Geltungsbereich von der "Allgäuer Straße" begrenzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das bestehende Bank- sowie das ehemalige Postgebäude.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die innerörtlich liegende Fläche ist durch die oben beschriebene Nutzung stark baulich geprägt. Grünflächen kommen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes stellen die kleinflächigen Bereiche mit Strauchpflanzungen die einzigen Gehölzbestände dar. Die Gebäude fungieren als potenzieller Lebensraum für verschiedene Tierarten (u. a. Vögel, Fledermäuse). Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.10.2022). Hierbei konnte Quartierspotenzial von Fledermäusen, Niststandorte des Haussperlings sowie angebrachte Nistkästen gefunden werden.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Biotop liegt etwa 270 m nordwestlich des Vorhabens. Es handelt sich dabei um nach Art. 16 BayNatSchG geschützte "Hecken und Feldgehölze zwischen Roßleuten und Berg" (Biotop-Nr. 8429-0068-012). Das nächstgelegene Natura 2000-Schutzgebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten" (ID 8429-301) nordöstlich in über 1 km Entfernung. Am östlichen Ortsrand in einer Entfernung von etwa 295 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Berger Moos" (LSG-00395.01). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Untergrund des Geltungsbereiches liegen holozäne Flussablagerungen des Vilstals, welche überwiegend aus Sand und Kies bestehen und zum Teil von Flusslehm oder Flussmergel überdeckt werden. Nach der Übersichtsbodenkarte des Landesamtes für Umwelt lagen im Bereich des Vorhabens ursprünglich als vorherrschende Böden (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersedimente), sowie gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein) vor. Durch die Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Bodenstrukturen nicht mehr bestehen. Die Böden sind mit Ausnahme der kleinflächigen Bereiche mit Strauchpflanzungen vollständig versiegelt. Aufgrund der Überbauung und Verdichtung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Gebiet ist an das gemeindliche Kanalnetz zur Entsorgung von Schmutzwasser angeschlossen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert. Durch die überwiegende Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits stark reduziert. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage ist jedoch nicht mit ungewöhnlichen Grundwasserständen zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche, durch Bebauung geprägte Fläche, welcher keinerlei Bedeutung hinsichtlich der Bildung von Kaltluft zukommt. Innerhalb des Plangebietes stellen die kleinflächigen Bereiche mit Strauchpflanzungen die einzigen Gehölzbestände dar. Diese tragen in äußerst geringem Umfang mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung und der Produktion von Sauerstoff zu einer Verbesserung

des Kleinklimas bei. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Vorhaben. Durch die innerörtliche Lage und der angrenzenden Verkehrswege ist jedoch von einer im Vergleich zum Umland in gewissem Umfang vorbelasteten Luftqualität im Geltungsbereich auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Vorhabengebiet gehört zu den Lech-Vorbergen im Bereich des voralpinen Moor- und Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche in zentraler Lage des Ortsteiles Ried der Gemeinde Pfronten. Durch die umliegende Bebauung ist das Gebiet aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Kulturhistorisch bedeutsame oder landschaftsökologisch wertvolle Elemente kommen innerhalb des überplanten Bereiches nicht vor. Da das Vorhaben in der Nähe des Bahnhofes liegt, führen am Geltungsbereich Wanderverbindungen in Richtung der freien Landschaft vorbei. Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Nutzungsstrukturen jedoch keine Bedeutung für die Naherholung. Durch die zentrale Lage im Ort ist das Gebiet für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Erweiterung und der Umbau des bestehenden Bankgebäudes ermöglicht werden. Aufgrund der Nutzungsstrukturen im Plangebiet und der innerörtlichen Lage gehen keine hochwertigen Lebensräume oder Gehölzstrukturen verloren und es kommt nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen. Im Zuge des Gebäudeabrisses gehen potenzielle Lebensräume verloren. Durch die Pflanzungen der Bäume werden mittel- bis langfristig neue Lebensräume im Gebiet geschaffen, die heimischen Arten als Nahrungs- und Lebensgrundlage dienen können. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind Gebäudeabrisse und Gehölzrodungen von Oktober – Februar durchzuführen. Des Weiteren sind Ersatzmaßnahmen (Installation von Nistkästen) umzusetzen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.10.2022).

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind sie von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung und der Umbau des bestehenden Bankgebäudes erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Es werden weder landwirtschaftliche Fläche umgewandelt noch erfolgt ein Eingriff in intakte Böden. Die Bodenfunktionen können bereits jetzt nicht mehr erfüllt wer-

den, es kommt demnach zu keiner weiteren Beeinträchtigung. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut kann daher als unerheblich betrachtet werden. Durch die Festsetzung, dass für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig sind, kann die Wasserspeicherkapazität der Böden kleinflächig in geringem Ausmaß verbessert werden.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung und der Umbau des bestehenden Bankgebäudes erfolgt keine zusätzliche Versiegelung und damit keine Reduktion der Grundwasserneubildungsrate. Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt können ausgeschlossen werden. Zudem werden die Auswirkungen der bestehenden Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung verringert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über speziell herzustellende Versickerungsanlagen versickert werden. Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig, um so die Versickerungsfähigkeit des Bodens zumindest geringfügig zu erhalten. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands zugeführt.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Die kleinflächigen Bereiche mit Strauchpflanzungen gehen im Zuge der Planung verloren. Durch die festgesetzte Pflanzung von Bäumen können die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima bereits kurzfristig ersetzt und deutlich verbessert werden. Die Bäume weisen eine deutlich höhere temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung auf als die Strauchpflanzungen, produzieren weit mehr Sauerstoff und tragen damit in deutlich größerem Umfang zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Beschattung und die Verdunstungskühlung werden auch die Auswirkungen der Wärmeabstrahlung von den versiegelten Flächen verringert.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht zusätzlich auf das Landschaftsbild aus. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt. Dadurch bleibt auch das Ortsbild gewahrt. Die Erholungseignung des Vorhabenbereiches wird durch die Planung nicht verringert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Es sind Baumpflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine gewisse Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege im Plangebiet wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- 7.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Pfronten weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf.

8.1.2.2 Die Vorschrift zur Fassadengestaltung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen "MI_D" beruht auf der für die Gemeinde Pfronten schützens- und erhaltenswerten Fassade dieses ortsbildprägenden Gebäudes. Dessen Aussehen soll durch die getroffene Vorschrift auch bei Um- oder Neubau erhalten bzw. erneut umgesetzt werden.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugrundstücke)

8.1.3.1 Aus gemeindegestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. sofern hierzu nicht an anderer Stelle im Text gesonderte Mindestabstände getroffen werden. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Pfronten in der jeweils gültigen Fassung hat sich die Gemeinde für eine gesonderte Stellplatzregelung entschieden. Dem Vorhaben werden insgesamt 57 Kfz-Stellplätze zugeordnet. Der Stellplatznachweis von 51 Kfz-Stellplätzen wird zum einen über die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" befindlichen Grundstücke sowie über die Tiefgarage im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/1 "Am Kirchenweg" geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den betreffenden Grundstücken eine Eigentümeridentität besteht. Da lediglich 51 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 29.09.2022 von der Vorhabenträgerin die Ablöse von 6 Kfz-Stellplätzen gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" der Gemeinde Pfronten gefordert. Hierfür wird zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträger eine gesonderte Vereinbarung (sog. Ablösevertrag) geschlossen.

8.2.2 Werbeanlagen

- 8.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Grünanlagen im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Zudem handelt es sich um einen Bereich, in dem auch bereits Bestandsbebauung vorhanden ist, die jeweils erhalten oder lediglich umgebaut wird.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha
- davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 0,18 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasserzweckverband Vils Reute

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäu Netz GmbH, Kempten

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

Blick von der "Allgäuer
Straße" auf das VR-
Bankgebäude



Blick von der "Theater-
straße" auf das VR-
Bankgebäude



Blick von der "Allgäuer
Straße" auf das VR-
Bankgebäude



Blick von der "Allgäuer Straße" auf das ehemalige Postgebäude



Blick von der "Allgäuer Straße" auf das ehemalige Postgebäude



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Pfronten, den

.....

(Alfons Haf, Erster Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den

.....

(Alfons Haf, Erster Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den
.....
(Alfons Haf, Erster Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/2 "Am Kirchenweg" (VR-Bank) im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den
.....
(Alfons Haf, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.11.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	J. Reiner mann
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	F. Steinhauser

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Reiner mann)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.