

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 46 , „Pfronten-Heitlern/West“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 29.06.2006

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:
hofmann + dietz, architekten, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Irsee

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Pfronten-Heitlern/West“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3613/2, 3614, 3616, 3617/5, 3618/1, 3618/2, 3618/3, 3618/4, 3619, 3620, 3620/2, 3620/3, 3620/4, 3620/5, 3620/6, 3620/7, 3620/9, 3620/10, 3620/11, 3620/12, 3621/2 und Teilflächen der Flurnummern 2930/26 und 3644/1 der Gemarkung Bergpfronten

und die Flurnummern 1753, 1818/1, 1819, 1819/1, 1819/2, 1821/1, 1825, 1828/2, 1828/4, 1828/5, 1850, 1858, 1859, 1860, 1868, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1879/2, 1879/71, 1879/81, 1879/82, 1879/84, 1879/85, 1879/86, 1879/87, 1879/88, 1879/91, 1879/92, 1879/97, 1879/98, 1879/99, 1879/100, 1879/101, 1879/106, 1879/107, 1879/108, 1879/109, 1879/110, 1879/111, 1879/112, 1879/116, 1879/140, 1879/142, 1879/143 und Teilflächen der Flurnummern 1669/1, 1686/3, 1817/3, 1821, 1826, 1828/1, 1828/16, 1876/6, 1878/5, 1879/4, 1882/2 und 1882/4 der Gemarkung Steinachpfronten.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des Kurparks und erstreckt sich südlich und nördlich der Vilsaue. Er beinhaltet sowohl bebautes Gebiet als auch landwirtschaftliche Flächen.

Die Gebietsgröße beträgt 10,1734 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Vilstalstraße (Bebauungsplan Nr. 7 und 8),
- im Osten: vom Kurpark (Bebauungsplan Nr. 43),
- im Süden: von den an die Randbebauung des Obwegs und der Bläsismühle anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, mit den Flurnummern 1792, 1818, 1823, 1824, 1879/111, 1828/1.
- im Westen: von der Säge und den landwirtschaftlichen Flächen mit den Flurnummern 1879/80, 1828/1, die an die Randbebauung des Rappenschrofenweges anschließen.

2.0 Anlass und Aufgabe

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den letzten Jahren, vor allem aber in 2003 und 2004 diverse Bauanträge behandelt worden. In diesem Gebiet, das ursprünglich (um 1800) noch kaum bebaut war, kommt es immer mehr zu zusätzlichen Lückenschließungen und Verdichtungserscheinungen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan teils noch als Außenbereich geführt, die Verdichtungen zwingen jedoch zu einer Klarstellung, welche Flächen als innerörtliche Bereiche anzusehen sind und welche Vorgaben eingehalten werden müssen.

Die Gemeinde Pfronten verfolgt daher sukzessive die Überplanung aller innerörtlichen Bereiche, um das Baurecht hinreichend zu klären und um Missverständnisse hinsichtlich der Grenzen des Außenbereichs auszuräumen. Weitere Planungsziele sind:

- **Sicherung der Auenlandschaft an der Vils, sowie der Voraussetzungen zur Gewässerinstandhaltung**

- **Klärung der Baugrenzen und des Verlaufes der Ortsränder**

- **Sicherung der Vernetzungsstrukturen zur freien Landschaft**

- **Erhalt des Landschaftsbildes – Blickschneisen**

- **Prüfung der Potentiale zur Nachverdichtung**

- **Klärung der Nutzungsdichte**

- **Verzicht auf zusätzliche Erschließungsachsen**

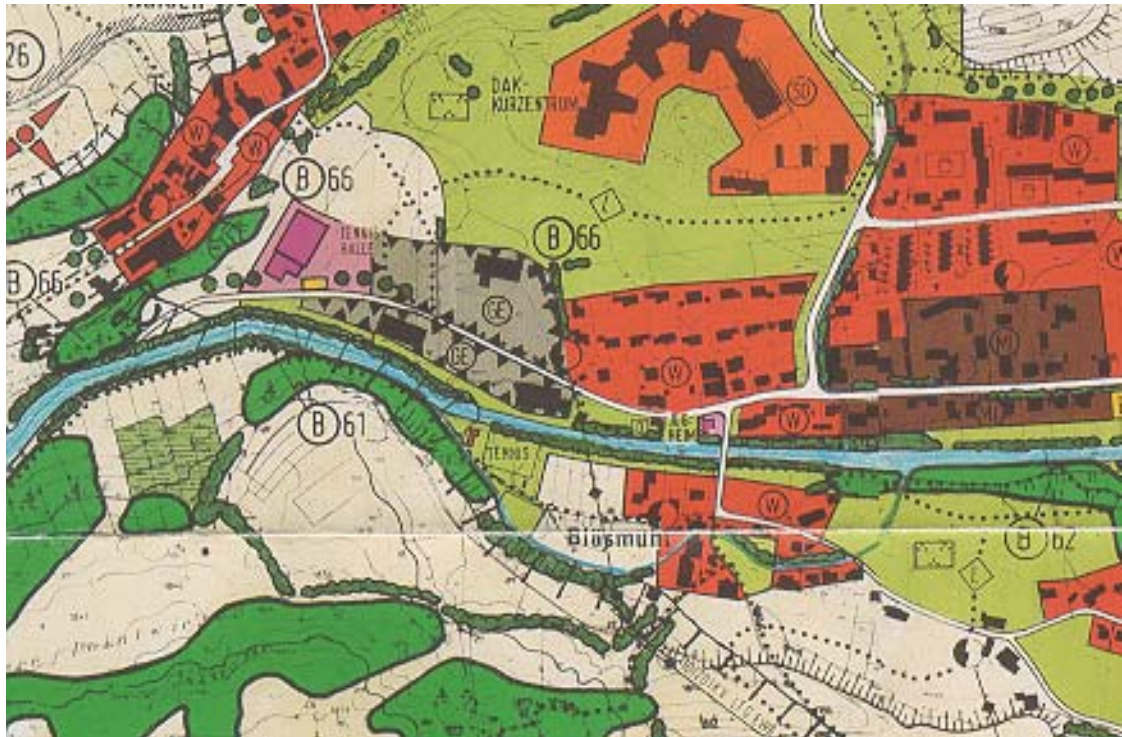
- **Aufzeigen von fehlendem öffentlichen Straßenraum**

Diese Ziele sollen gebietsübergreifend verfolgt werden, somit ist gewährleistet, dass künftige Einzelfallentscheidungen in einem größeren Zusammenhang gesehen werden können.

3.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächenutzungsplan/Landschaftsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid vom 04.11.1997, AZ: V.-610-6/2, mit seinen zugehörigen Änderungen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige FNP weist für den Planbereich Mischgebietsflächen, Gemeinbedarfsflächen und Wohnflächen an der Vilstalstraße aus. Hierzu ist anzumerken, dass die Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche mittlerweile entfallen ist und die Wohngebietsfläche eher den Charakter einer gemischten Fläche (verdichtete Bauweise mit Nutzungsmischung) aufweist (Bereiche A-D).

Der Bereich um die Bläsmühle ist im FNP als Wohnfläche ausgewiesen. Auch hier haben sich Teilbereiche (E-G) mittlerweile mehr zu einer gemischten Fläche entwickelt. Neben der Kunstschmiede und Bauschlosserei haben sich die vormals eher privaten Fremdenverkehrsunterkünfte zu gewerblichen Betrieben entfaltet, die neben einem gewissen Verkehrsaufkommen auch Nebennutzungen erfordern und ergänzende Einrichtungen geschaffen haben (Mühlenmuseum).

Die Bebauung am Obweg ist im FNP als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnnutzung sollten die neu entstandenen Häuser zum Gießbachweg zugeordnet werden (Wohnfläche H), der alte Kernbereich mit der Schreinerei jedoch als Mischgebietsfläche dargestellt werden (Bereich I). Die Lückenschließung zum Adolf-Haff-Weg hin ist der angrenzenden Wohnfläche zuzuschlagen (Charakter wie Bereich H).

Aufgrund der Abweichungen gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Die öffentlichen Grünflächen werden nachrichtlich übernommen und konkretisiert, ebenso die dargestellten Biotope und die Loipe, deren Durchgängigkeit gesichert werden soll.

4.0 Lage und Bestand

4.1 Verkehr



Das Plangebiet ist bereits über folgende Straßenzüge erschlossen: Vilstalstraße, Rappenschrofenweg und Obweg, sowie über die private Erschließungsstraße Gießbachweg.

Von Norden wird das Plangebiet von der breit ausgebauten Vilstalstraße begrenzt, die auch gewerblichen Verkehr (Gewerbegebiet), sowie Ausflugsverkehr (Vilstal, Tennishalle) aufzunehmen hat und als Sammelstraße einzustufen ist. Über die Vilsbrücke gelangt man in den Obweg, der nach Heitlern führt. Der Obweg dient zwar vorwiegend als Anliegerstraße, er muss aber auch die Funktion einer Umleitungsstrecke erfüllen, daher ist diesem Umstand auch bei der Bemessung des zur Verfügung stehenden Straßenquerschnittes Rechnung zu tragen.

Vom Obweg zweigt der Rappenschrofenweg ab, der neben der Funktion als Anliegerweg auch die Erschließung der etwa 100 m westlich gelegenen Tennisplätze sicherstellt.

Neben diesen öffentlichen Straßen sind die vom Obweg abzweigenden Feldwege „Bläsesweg“ und „Oberer Obweg“ zu erwähnen, wie auch der Fuß- und Radweg durch das Anwesen Trenkle. Diese Wegebeziehungen stellen die Verbindung mit der freien Landschaft her und sind daher von besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Landwirtschaft.

Ergänzt wird dieses Wegegeflecht noch durch die Unterhaltungswege für das Wasserwirtschaftsamt nördlich und südlich der Vils, die zum einen das Fußwegenetz komplettieren und zum anderen aber eine wichtige Funktion für die Instandhaltung des Hochwasserschutzes erfüllen.

Im Winter kommt noch eine wichtige Wegebeziehung hinzu, die Loipe für den Langlauf, der für einen Wintersportplatz wie Pfronten eine wichtige Rolle spielt und nicht unterschätzt werden sollte.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Bereich bisher keine Vorkehrungen getroffen. Eine gewisse Notwendigkeit wird hier in den Mischgebietsbereichen diesseits und jenseits der Vils gesehen, da sich hier Besucher ohne Ortskenntnis erst einmal orientieren müssen.

4.2 Nutzungen

Die Nachfolgenutzung in Bereich A (ehemals Jugendheim) ist noch unbekannt. An dieser zentralen Stelle wären jedoch unterschiedlichste Nutzungen denkbar. Das Grundstück wird daher als Mischgebiet festgesetzt.

In den Bereichen B bis D befinden sich neben Wohnnutzung Gästeunterkünfte und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Art.

Die Bereiche E, F und G nehmen neben Wohnnutzung vor allem gewerblichen Fremdenverkehr auf. Hier ist vor allem die Bläsmühle zu erwähnen, die eine erhebliche Anzahl von Ferienwohnungen und Appartements aufweist. Aber auch in Bereich G sind viele Gästeappartements enthalten. Ein gewerblicher bzw. kunstgewerblicher Schwerpunkt ist die Schmiede, die dem Bereich Authentizität und Erlebnisgehalt bietet.

Der Bereich H weist typische Merkmale einer Wohnsiedlung, teils mit Kniestockhäusern, auf, die auch so genutzt werden.

In Quartier I hingegen befinden sich neben dem überkommenen Bauernhof (bereits um 1830 abgebildet) eine Bauschreinerei mit Nebengebäude sowie ein neues Wohngebäude mit drei Wohneinheiten.

4.3 Topographie/Landschaft

Das zu überplanende Gelände liegt größtenteils innerhalb der Vilsaue und ist daher weitgehend eben. Südlich des Obweges befindet sich allerdings eine Geländekante, die geschwungen in die Aue überführt und umgekehrt die Verbindung der Aue zum dahinter aufsteigenden Kienberg herstellt. Leider wurde dieser Landschaftsübergang mit Wohnbebauung weitgehend abgeriegelt, was einen landschaftsästhetischen Eingriff darstellt. Um so wichtiger erscheint es den noch freigebliebenen Korridor zu sichern (Flurnr. 1821).

Ein wichtiges Landschaftselement stellt natürlich die Vils selbst dar, die trotz ihres verbauten Laufes mit ihrem Gehölzsaum und teils noch vorhandenem Auwald einen wichtigen Beitrag fürs Landschaftsbild leistet. Leider führt der Hochwasserdamm auch dazu, dass dank der Hochwassersicherheit unvermindert der Bebauungsdruck in Richtung Vils entsteht. Wichtig erscheint es also, einen Mindestabstand zur Vils für die neue Bebauung einzuhalten. Leider gibt es hier bereits genehmigte Einzelvorhaben, die eine gewisse Vorgabe machen. Trotzdem wird an dem Ziel festgehalten, Freibereiche an der Vils zu erhalten.

4.4 Geologie/Grundwasser

Für den Bereich kann aus Vergleichsfällen geschlossen werden, dass mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Der Baugrund ist als Talsediment anzusprechen, also ist hier zum großen Teil gut sickerfähiges Kies zu erwarten, aber auch mit lehmigen Flusssandablagerungen ist zu rechnen.

4.5 Bebauung / Siedlungsstruktur / Denkmalschutz

Im Plangebiet finden sich unterschiedliche Formen der Bebauung. Die Nutzungsschablonen gehen auf diese Besonderheiten ein. So weisen die Baukörper in den Bereichen E, H und I wesentlich geringere Volumina und Höhen auf als in den restlichen Quartieren.

Die Firstausrichtung entspricht der üblichen Allgäuer Hauslandschaft, der Wohnteil geht nach Osten, der First läuft parallel mit der Vils. Einzige Ausnahme ist der Bereich C und D, hier herrscht eine giebelständige Anordnung der Baukörper zur Vilstalstraße vor, dieser Siedlungsansatz entstand in den 30er Jahren.

Als Baudenkmal ist der letzte Kalkofen des Allgäus zu nennen (Flurnr. 3621/2), der wohl aus dem 19. Jhd. stammt. Aus diesem Grund verbietet sich auch eine Nachverdichtung in diesem Bereich.

4.6 Infrastruktur

Im ca. 1100 m entfernten Ortskern befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, die Gemeindeverwaltung, die Polizeistation und in Heitlern die Schulen (ca. 1300 m). Diese Einrichtungen sind auch abseits der Straßen über den Kurpark gut zu erreichen.

Pfronten verfügt auch über einen Bahnanschluss, der Bahnhof liegt ebenfalls im Ortskern.

Das Eisstadion liegt im benachbarten Kurpark, ebenso die Tennisplätze und die Tennishalle sind in unmittelbarer Nähe. Das kirchliche Zentrum (ca. 2,0 km) und die Freisportanlagen sind in Pfronten-Berg angesiedelt (Entfernung ca. 2,5 km). Das Hallenbad liegt in Meilingen (ca. 2,8 km).

4.7 Altlasten

Laut Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet keine Altlasten.

4.8 Bodenordnung

Handlungsbedarf hinsichtlich bodenordnender Maßnahmen besteht vor allem im Bereich des Rappenschrofenweges, der teils auf Privatgrund errichtet ist und in den Bereichen, die nachverdichtet werden sollen, da hier die letzte Chance für die Gemeinde besteht, Flächen für Verkehr, aber auch für Grünflächenvorsorge zu erwerben. Grundsätzlich sollten Flächen, die direkt an der Vils liegen, in Gemeindebesitz überführt werden.

4.9 Grünbestand, Siedlungsökologie

Von besonderer Wichtigkeit ist hier das Biotop Nr. 62, das wertvolle Pflanzengesellschaften aufweist und wichtige Vernetzungsfunktionen übernimmt. Das Biotop wird als „fichtendominierter Auwald an der Vils“ angesprochen. Erwähnt wird hier insbesondere die Zielsetzung eines langfristigen Waldumbaus, um die Dominanz der Fichten aufzulockern.

5.0 Planung

5.1 Städtebau

Folgende Vorgaben sollten berücksichtigt werden:

- Herausbilden einer Aufweitung zwischen Kreuzungsbereich Obweg / Rappenschrofenweg / Bläsesweg und Trenkle.
- Langfristig die Rücknahme zweier vorspringender Baukörper an der Vilstalstraße
- Die Gebäude an der Vilstalstraße sollten mindestens zweigeschossig sein.
- „Einfrieren“ der jetzigen Ortsränder, keine weitere Zersiedelung.
- Freihaltung der bestehenden „Landschaftskorridore“ von jeglicher Bebauung.
- Freihaltung der flussbegleitenden Grünstreifen mit durchschnittlich 20 m.
- Stufenweise Rücknahme der Bauflucht zwischen Trenklestadel und Rappenschrofenweg 2

Zum letzten Absatz ist zu ergänzen, dass der Trenklestadel seinerzeit als Nebengebäude zur Schmiede entstanden ist, die einen eigenen kleinen Siedlungsast darstellt, der sich an dem öffentlichen Fuß- und Radweg angliedert. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat ein weiterer Baukörper vor dem Stadel genehmigt, der allerdings städtebaulich ebenfalls diesem öffentlichen Weg zugeordnet ist und daher der Vils relativ nahe kommt. Die Bauflucht der beiden neuen Baukörper am Obweg weicht zahnschnittartig zum Obweg zurück, da diese auch vom Obweg aus erschlossen werden. Ein weiteres Heranrücken dieser Bebauung an die Vils würde den landschaftsästhetisch wichtigen Freiraum an der Vils zerstören und die bauliche Geschlossenheit am Obweg untergraben, an dem die Baumasse städtebaulich sinnvoll angeordnet ist.

5.2 Verkehr/Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, lediglich an den Stellen, an denen nachverdichtet wird, soll Grund für öffentliche Gehwege und Grünstreifen abgetreten werden. Hintergrund ist zum einen die Sicherheit von Gästen und Kindern, die hier einen kurzen Anschluss an das Fuß- und Radnetz an der Vils entlang finden können und zum anderen der bislang vorhandene Stauraum für den Winterdienst, der im Falle einer privaten Einfriedung wegfallen würde. Die bestehenden Straßenbreiten sind in der Regel ausreichend, lediglich am Rappenschrofenweg und am Obweg werden Grundabtretungen erforderlich. Der Obweg

soll grundsätzlich einen öffentlichen Straßenraum von 6,5m erhalten, allerdings sollen die Fahrbahnbreiten entsprechend dem Bestand gehalten werden, d.h. lediglich die Bankettbreiten werden erweitert (Ausweichen von Fußgängern und Begegnungsverkehr sowie Schneeablage).

Hinsichtlich der Parkierung sollen im Kreuzungsbereich Obweg 2-3 Stellplätze geschaffen werden.

Um die Freiflächen zu schonen, werden über einem Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen Tiefgaragen vorgeschrieben, allerdings sollen 30% oberirdisch verbleiben (Besucher). Um den öffentlichen Grünstreifen entlang der Fahrbahn nicht zu verlieren, werden gebündelte Zufahrten für Parkplätze vorgeschrieben.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des Gebietscharakters und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden unterschiedliche Nutzungsarten festgelegt.

Die Bereiche A, B, C, D, E, F, G und I werden als Mischgebiete ausgewiesen, allerdings werden Tankstellen aufgrund der Außenraumwirkung sowie Vergnügungsstätten wegen der direkt anschließenden touristischen Nutzung ausgeschlossen.

Der Bereich H wird aufgrund der vorliegenden Wohnnutzungen mit rein privatem Charakter als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl.

5.4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen werden entsprechend dem jeweiligen Gebietscharakter (bestandsnah) und der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. So soll in Bereich G durchaus eine Nachverdichtung erfolgen, hingegen soll der Bereich H weitgehend unverändert bleiben, um die landschaftliche Situation nicht weiter zu beeinträchtigen (Gebäudehöhe, Dachaufbauten und Nebenanlagen).

5.5 Bauweise

Grundsätzlich herrscht im Plangebiet die offene Bauweise, in Bereich B, C, E, G und I sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, was ebenfalls aus dem Bestand hervorgeht. Bestandsorientiert sind in F auch Hausgruppen zugelassen.

5.6 Garagen und Stellplätze

Zur Bewältigung des Stellplatzproblems werden ebenerdige und unterirdische Stellplätze Wohneinheit festgesetzt. Tiefgaragen können grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen hergestellt werden, darüber hinaus aber auch innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung ausgewiesenen Bereiche. Die mögliche Lage der Tiefgaragen ist in der Zeichnung festgelegt. Für den Hochwasserfall werden Pumpensümpfe zwingend festgeschrieben (Vorgabe Kreisbrandrat).

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Traufhöhen etc. fest, um die geplanten Gebäude in den städtebaulichen Kontext einzupassen.

5.8 Natur und Landschaft

Die landschaftsästhetischen Belange wurden bereits angesprochen. Da es sich um einen innerörtlichen Bebauungsplan handelt, werden auch die Grünflächen differenziert festgesetzt. Zum einen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Öffentlichkeit einen freien Zugang und Naturgenuss ermöglichen (z.B. im Anschluss an den Kurpark), andererseits um für entsprechende Grüngestaltung entlang von Straßen und Gewässern zu sorgen.

Neben diesen werden sogenannte private Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung festgesetzt, in denen keinerlei bauliche Nebenanlagen errichtet werden dürfen, um einer weiteren baulichen Verengung an der Vils entgegenzuwirken. Dies gilt auch für Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen festgeschrieben sind und hier nachrichtlich übernommen wurden.

Des Weiteren werden hier auch landwirtschaftliche Flächen definiert, die eine Bedeutung fürs Ortsbild, bzw. für die Ausbildung des Ortsrandes haben (innerörtliche Durchgrünung bzw. Ortsrandeingrünung), hier sind als Einfriedung lediglich Weidezäune erlaubt, ansonsten besteht hier Einfriedungsverbot. Dies soll helfen, sogenannte „Wochenendgrundstücke“ mit Hütten und Thujenhecken zu unterbinden und den Landschaftsraum offen zu halten.

Der Wiese am Kalkofen kommt hier eine besondere Funktion zu, da dies künftig nördlich der Vils der einzige Bereich sein wird, der von der Vilstalstraße direkt ohne bauliche Hindernisse über eine Wiese begangen werden kann.

Den Gewässern Vils und Bläsimühlbach kommt eine erhöhte Bedeutung als Vernetzungssachse zu, auch aus diesem Grund wird auf die Freihaltung der gewässerbegleitenden Grünbereiche von Bebauung Wert gelegt.

Ausgleichsflächenbedarf, Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich liegt im bisher bereits bebauten Bereich Pfronten-Heitlern/West. Damit war ein Eingriff auch vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die oben dargestellten Festsetzungen zur Minimierung der ökologischen Auswirkungen und die grünordnerischen Maßnahmen wird zudem innerhalb des Plangebiets eine ausreichende Umweltvorsorge getroffen.

Laut § 244 Abs. 2 BauGB kann von einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB (jeweils in der Fassung vom 24.06.2004) abgesehen werden, da das Verfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde.

Die Umsetzung der im folgenden Kapitel aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen ist dazu geeignet der geforderten Umweltvorsorge in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

5.9 Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplan werden folgende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

5.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Ausweisung der Bauflächen werden höherwertige Lebensräume (Gehölzstrukturen, Bäume) nicht berührt. Mit der Erhaltung von bestehenden Großbäumen soll die gute Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin gewährleistet werden. Insbesondere erwähnt wird in diesem Zusammenhang die Linde bei der Bläsmühle, für die eine Einstufung als Naturdenkmal vorgeschlagen wird.

Die Schaffung einer baulichen Ordnung mit der Festsetzung zu pflanzender Bäume dient der Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Die noch bestehenden Verbindungen und Blickbeziehungen zur freien Landschaft werden aufrecht erhalten.

Die geringfügige Nachverdichtung im Verhältnis zur Größe des gesamten Planungsbereiches stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des Grünflächenanteils dar. Vielmehr werden die Grünflächen durch den Bebauungsplan einer schleichenden Bautätigkeit entzogen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sollen durch nachfolgende Festsetzungen gering gehalten werden:

- Die Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen
- Die Festsetzung zur Regenwasserversickerung
- Die Abstandsflächen zu den Gewässern

Eine Änderung des Kleinklimas ist durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten, da hier keine zentralen Frischluftbahnen unterbrochen werden und die Gehölze sowie der Wald als klimatischer Ausgleichskörper erhalten werden.

5.9.2 Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet

Pflanzung von Bäumen

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird vor allem in den Bereichen mit Nachverdichtung festgesetzt, um eine gute Einbindung der Neubauten zu gewähren, eine mit der Neubebauung einhergehende Pflanzung dieser Großbäume erhöht auch die Akzeptanz der Anlieger. Öffentliches Grün ist entlang des Obweges bislang nicht vorhanden.

U.a. dient die Pflanzung auch der Minimierung der landschaftlichen und klimatischen Auswirkungen und des Wasserhaushalts. Die Pflanzqualität soll mindestens sein: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt. Es können die unter Kap. D 5 der Satzung genannten Arten verwendet werden.

Die Baumscheiben im Bereich des Straßenraumes sind offen zu halten und dürfen nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Die Gestaltung der Baumstandorte soll gem. RAS-LP 1¹, (Kap. 2.7.4, Pflanzen von Gehölzen) erfolgen, wobei die dort angegebene Mindestgröße von Baumscheiben (6 m²) nach Möglichkeit doppelt so groß ausgeführt werden soll, um eine gesunde Entwicklung des Straßenbaumes gewährleisten zu können.

Bei gefährdeten Standorten, insbesondere in unmittelbarer Nähe zu Ausfahrten und Stellplätzen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nachzupflanzen.

Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche (Empfehlung)

Für Gehölzpflanzungen auf privatem Grund wird die Verwendung der aufgeführten Arten gemäß Kap. D 5 der Satzung empfohlen. Deren Anteil an den flächigen Pflanzungen sollte 50 % nicht unterschreiten.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Für die bestehenden Waldflächen werden Pflegehinweise gegeben. Der Bereich der **Maßnahme 1** (Biotop Nr. 8429-62.01) besteht derzeit aus einem fichtenreichen Auwaldrest mit geringen Anteilen an Berg-Ahornen und Eschen.

Langfristig soll hier eine deutliche Reduzierung der Fichten in Verbindung mit anstehender Naturverjüngung erfolgen. Damit können auch die laut Biotopkartierung dort vorkommenden Akeleiblättrige Wiesenraute und die Türkenbundlilien sowie die Rippensamen und Eisenhüte gefördert werden.

In Bereich der **Maßnahme 2** sollen den in Maßnahme 1 genannten Arten eine potentielle Ausdehnungsmöglichkeit geboten werden. Also ist auch hier der Fichtenanteil zu reduzieren.

Entlang des Gießbachweges (Bläsimühlbach) sollte die Fichtenreihe durch Laubholz aufgelockert und ein vorgelagerter Krautsaum zugelassen werden. (Bereich **Maßnahme Nr. 3**).

Entlang dem Bläsimühlbach ist ein begleitender Hochstaudensaum von 2 m Breite (zweijährige Mahd in wechselnden Abschnitten von 50 bis 100 m) zur Optimierung der Vernetzungsfunktion des Gewässers herzustellen (Bereich **Maßnahme Nr. 4**).

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 2: Landschaftspflegerische Ausführungsplanung, FGSV-Verlag, Köln 1993

6.0 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 10,1734 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Nutzung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	0,5075 ha	4,99%
Mischgebiet	3,0860 ha	30,33%
Straßenverkehrsfläche	0,4181 ha	4,11%
Fuß- und Radweg, WWA-Weg	0,2721 ha	2,67%
Feld- und Wanderweg	0,0440 ha	0,43%
öffentliche Grünflächen	1,5184 ha	14,93%
private Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung	1,2461 ha	12,25%
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Funktion zur innerörtlichen Durchgrünung	1,5426 ha	15,16%
Flächen für Wald	0,6398 ha	6,29%
Wasserflächen	0,8988 ha	8,83%
Gesamtfläche	10,1734 ha	100,00%

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserwerks Pfronten gewährleistet. Die Anschlussmöglichkeit ist bereits vorhanden, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt.

7.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und z. T. im Mischsystem mit Ableitung über einen Mischwasserkanal zur vollbiologischen Kläranlage Abwasserverband Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten.

Anfallendes Regenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, sofern dies die Untergrundverhältnisse erlauben. Zur besseren Grundwasserbildung soll eine Versickerung möglichst breitflächig über gewachsenem Boden zur Ausfiltrierung von Schmutzteilchen erfolgen. Idealerweise wäre dies über oberirdische Sickermulden. Falls unterirdisch Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen errichtet werden, können diese mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal ausgestattet werden. Auf die Vermeidung von Fehlan schlüssen ist zu achten.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind Fett- bzw. Leichtstoffabscheider einzubauen. Eine Speicherung des Regenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung soll zugelassen werden, ebenso die Regenwassernutzung für WC-Spülung. Im Einzelfall müssen entsprechende Auflagen (Strikte Trennung der Leitungssysteme) ausgesprochen werden und fachliche Überwachung erfolgen.

Ferner sind folgende Auflagen zu beachten:

Nach § 17, Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen (RWNA), aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit RWNA verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit des Trinkwassers hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muss über einen freien Auslauf, bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation ist zu beachten.

Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.

Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung, in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“, an geeigneter Stelle anzubringen.

Im Rahmen des Bauantrages müssen Angaben zur Entwässerung gemacht werden. Die jeweils gültigen Vorschriften der Entwässerungs-DIN sind hierbei einzuhalten.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das regionale Mittelspannungs-Verteilungsnetz des EWR Reutte, Betriebsstelle Pfronten. In Teilbereichen wird in Abhängigkeit von Kanalbau, Straßenausbau und der Errichtung baulicher Anlagen, für die Instandhaltung und die Erweiterung des Verteilungsnetzes, die Neuverlegung einiger Erdkabel (20 kV und 1 kV) erforderlich sein.

Im Rahmen des Verfahrens wird um Mitteilung über evtl. geplante oder erforderliche Versorgungseinrichtungen auf dem Gelände erbeten.

7.4 Telekom

Die Versorgung des Gebietes soll über Erdkabel erfolgen. Ein Straßenausbau ist geplant, mit dem Versorger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig. Die Rahmenbedingungen für eine Erdverlegung sind vom Versorger zu nennen.

7.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Pfronten führt die ergänzenden Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Strom- und Telefonversorgung selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

7.6 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Ostallgäu. Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Häuser nicht entwertet werden. Einrichtungen sind daher zu integrieren bzw. entsprechend einzupflanzen. Soweit Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, sind die Müllgefäße an die anfahrbaren Straße zur Entleerung aufzustellen.

Die Kompostierung soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.

7.7 Feuerwehr

Die technischen Regeln „W 405“ für die Löschwasserbereitstellung, sowie der Einbau von Oberflurhydranten nach DIN 3222 zu beachten, die Standorte sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

7.8 Immissionsschutz

Die für den benachbart gelegenen Bebauungsplan Nr. 43 in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung vom 21.11.2001 der Fa. Tecum GmbH, Kempten, weist die selbe Belastungssituation (Verkehr Vilstalstraße) auf und wird hier zur Beurteilung mit herangezogen. Diese Untersuchung wird Bestandteil der Begründung und kann jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden. Im Anhang werden die wichtigsten Seiten des Gutachtens beigelegt (S. 33-36).

An den der Vilstalstraße nahegelegenen vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden treten demnach Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr von tags/nachts bis zu 63 dB(A) / 54 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit an den vom Verkehrslärm am stärksten belasteten Bereichen um tags/nachts bis zu 3 dB(A) / 4 dB(A) überschritten.

Durch Maßnahmen an Gebäuden, die im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden müssen und aufgrund der Gestaltungsspielräume der Bauherren auch nicht geregelt werden können, ist eine Verbesserung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse erreichbar.

Nach dem Beiblatt 1 DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Beim Neubau von Wohngebäuden sollten Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden, dass zum Lüften erforderliche Fenster in Bereichen zu liegen kommen, die Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger aufweisen. Sofern eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung aus zwingenden Gründen nicht realisierbar ist, werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe sowie auch zur Verbesserung der Geräuschsituation im Tageszeitraum (Kinderzimmer) hier zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes dringend empfohlen.

An Gebäudeseiten mit Überschreitung des Nach-Orientierungswertes von 45 dB(A) sollten Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenster möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen sollten schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von dieser Empfehlung wird abgesehen, wenn die Schlaf- und Kinder-

zimmer über Fenster gelüftet werden können, an denen der Nacht-Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 21. Juli 1997 wurde die DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 als technische Baubestimmung in Baurecht eingeführt. Ihre Anforderungen sind somit zu beachten. Die Ermittlung der Schalldämm-Maße nach DIN 4109 erfolgt u.a. auf Grundlage der dort definierten „maßgeblichen Außenlärmpegel“.

7.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut den beim Landratsamt Ostallgäu vorliegenden Unterlagen keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

8.0 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Servicezentrums Katasterdaten der bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 08.07.2004. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Pfronten, 29.06.2006
GEMEINDE PFRONTEN

Irsee, 29.06.2006
hofmann & dietz, architekten

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Martin Hofmann, Dipl. Ing. Univ.