



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„PFRONTEN-STEINACH/ HAUSWANG III“

GEMEINDE PFRONTEN



TEIL C: BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 9348 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanverfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VHB)	5
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Voraussetzungen für Innenentwicklung	5
3.2.3	Planungsalternativen	6
3.2.4	Lage und Größe	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Geländebeschaffenheit	6
4.2	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.3	Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6	Art der baulichen Nutzung	7
7	Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB	8
8	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Abstandsflächen	8
9	Erschließung/Stellplätze	9
10	Immissionsschutz	11
11	Ver- und Entsorgung	12
12	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	13
13	Durchführungsvertrag	13
14	Grünordnung / Arten- und Naturschutz	14

14.1	Bestand und Analyse	14
14.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
14.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
14.4	Artenschutz	15
14.5	Kinderspielplatz	15
15	Bodendenkmalschutz	15
16	Planungsstatistik	16
17	Bodenordnung	16
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
19	Anlagen	16
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
21	Verfasser	17

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten, Landkreis Ostallgäu hat in seiner Sitzung vom 31. Januar 2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am 7. Mai 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanverfahren

In der Sitzung vom 31. Januar 2013 beschloss der Gemeinderat von Pfronten, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Nachdem im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Die Gemeinde hat die Bürger jedoch frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15. Mai 2013 beteiligt.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 19. Juni 2013 beschloss der Gemeinderat von Pfronten, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. Juli 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. Juli 2013 bis 23. August 2013 im Rathaus der Gemeinde Pfronten öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. Juli 2013 bis 23. August 2013 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Pfronten hat am 31. Oktober 2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan der Region Allgäu (16) keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor. Die Gemeinde Pfronten ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird dem Ziel der Begrenzung des Flächenverbrauchs, insbesondere Nutzung vorhandener Baulandreserven und leer stehender Gebäude sowie Nachverdichtungen in Siedlungsgebieten entsprochen (Ziel B V 1.3).

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Bekanntmachung vom 18. November 1997). Der Flächennutzungsplan weist für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen aus. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VHB)

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planbereich ist durch ehemals als Mehrfamilienhäuser (MFH) genutzte Gebäude zwischen dem Unteren und dem Oberen Hauswang gekennzeichnet. Die Gebäude (Zweispänner) sowie die dazugehörigen Garagen und Stellplatzflächen und Nebenanlagen wurden aufgelassen. Die Gemeinde Pfronten will sich im Rahmen einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung auf vorhandene Orte konzentrieren und dörfliche Wohnquartiere wiederherstellen und sichern. In diesem Zusammenhang sollen vorrangig innerdörfliche Baulandpotenziale einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

In Pfronten besteht eine rege Nachfrage nach zentrumsnahen Bauflächen mit kurzer Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen. Es besteht die Möglichkeit, dem im vorliegenden Plangebiet nachzukommen und eine freie Baufläche innerhalb bestehender Wohnbauflächen und Infrastruktureinrichtungen wieder einer baulichen Entwicklung zuzuführen (sogenanntes Flächenrecycling). Mit dem VHB soll der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Fremdenverkehrsfunktion des Ortsteils (Teil als Ferienwohnungen geplant) sichergestellt werden. Da die Bestandsgebäude bisher nicht touristisch geprägt waren, kann durch eine Quotenfestlegung des Anteils der Wohnflächen von Erstwohnsitzen zu Zweitwohnsitzen im Verhältnis von 60 % zu 40 % die fremdenverkehrsorientierte Struktur des Ortsteils erhalten und gestärkt werden.

3.2.2 Voraussetzungen für Innenentwicklung

Mit vorliegender Planung wird eine ehemals wohnbaulich genutzte Fläche einer Wiedernutzbarmachung zugeführt. Damit wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten und ungenutzten Flächen eingeräumt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in ihm die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 2.700 m²). Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer formalen Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen werden. Weiterhin ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da bei dem Verfahrensweg nach § 13 a BauGB, Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt betrachtet werden.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB liegen vor:

- geringe räumliche Ausdehnung des Baugebietes bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 0,24 ha

- Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches
- Das Plangebiet ist Bestandteil des besiedelten Bereiches, da vollständig von bestehenden Baugebieten umgrenzt
- Vorhandensein baulicher Anlagen (ehemalige Wohnhäuser) im Plangebiet

Das Plangebiet wird aufgrund der Grundeigentümerstruktur durch einen Vorhabenträger bebaut und selbst vermarktet. Der Vorhabenträger ist die Firma ECO Bau Pfronten GmbH & Co. KG, Birkenweg 9 in 87459 Pfronten.

3.2.3 Planungsalternativen

Aufgrund der Innerortslage und Abgrenzung des Plangebietes im bebauten Bestand und der bestehenden Erschließung über den Oberen und Unteren Hauswang ergibt sich innerhalb des Plangebietes keine alternative Anordnung. Planungsalternativen bestehen lediglich bei den Stellplätzen und der TGA-Zufahrt (vgl. hierzu Kap. Erschließung/Stellplätze).

3.2.4 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m westlich der Tiroler Straße im Ortsteil Pfronten-Steinach und liegt zwischen den bestehenden Erschließungsstraßen Oberer und Unterer Hauswang. Das Plangebiet selbst weist eine Größe von ca. 3.600 m² auf.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet steigt von einer mittleren Geländehöhe im Osten (Unterer Hauswang) von ca. 854,74 ü NN auf ca. 856,50 ü NN zum Oberen Hauswang nach Westen an. In Nord-Süd-Richtung gesehen, ist das Plangebiet als eben zu bezeichnen. Dem VHB liegt eine Geländehöhenvermessung Kling Consult vom Mai 2013 zugrunde.

4.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet weist 4 leer stehende Wohnhäuser mit insg. 24 Wohnungen auf, welche abgerissen werden. Im Osten und im Westen befinden sich ebenfalls leer stehende nicht mehr genutzte Garagengebäude und oberirdische Stellplatzflächen. Im Westen befindet sich eine Trafostation, welche in eine Garage integriert ist. Die Grenzen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können der Planzeichnung entnommen werden.

4.3 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) umgeben. Die umgebende Bebauung ist durch eine offene Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden und ausgebauten Dachgeschossen gekennzeichnet. Die teils stattlichen Gebäude weisen eine Grundfläche von bis zu 200 m² bei einer 2-geschossigen Bauweise mit ausgebautem Dach auf. Somit ergeben sich

Wohnflächengrößen von bis zu netto 450 m² (vgl. z. B. Schwarzwandweg Haus-Nrn. 2, 22). Die Firste der meist ziegelgedeckten Dächer verlaufen überwiegend in Ost-West-Richtung, einzelne auch in Nord-Süd-Richtung. Die angrenzenden ortstypischen Gebäude weisen ruhige Dachflächen ohne störende Dachaufbauten und breite Giebel mit partiell abgeschleppten Dachteilen für Anbauten auf. Die Fassaden sind vorwiegend als verputzte Fassaden mit partiellen Holzverschalungen gestaltet.

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Hauswang 2“ (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Pfronten – Ösch/Hauswang“ (Allgemeines Wohngebiet) an.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Entwicklung einer zeitgemäßen Wohnbebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Gelände der „ehemaligen Zöllnerhäuser“ als eine ortstypische Weiterentwicklung und Neuinterpretation der Baustruktur vorgesehen. Die zentrumsnahe, ruhige Lage und die guten Infrastrukturangebote kennzeichnen den attraktiven Standort. Es werden 5 versetzt angeordnete Baukörper mit Ost-West-verlaufenden Firsten und breiten Giebeln verwirklicht. Dadurch erhalten alle Baukörper eine gleichwertig gute Orientierung mit Freibereichen nach Südwesten.

Dem Vorhaben vorausgehend, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb „Neubau von 25 familiengerechten Eigentumswohnungen in 5 Wohnhäusern und einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen auf dem Gelände der ehemaligen Zöllnerhäuser in Pfronten-Steinach“ durchgeführt und von dem Architekturbüro F64 in Kempten gewonnen.

Die Gebäude sind in monolithischer Ziegelbauweise mit Lochfassaden mit robusten Putzoberflächen konzipiert. Die ziegelgedeckten Dächer werden partiell im Bereich von Balkonen weit nach unten gezogen. Für die Fenster sind Holzläden vorgesehen. Das Vorhaben besteht aus vorwiegend 3- und 4-Zimmerwohnungen. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten individuelle Gartenanteile, die Obergeschosswohnungen erhalten einen großen überdeckten Balkon. In den Dachgeschosswohnungen (kein Vollgeschoss) bieten großzügige Dachterrassen einen individuellen Freiraum. Alle Wohnungen erhalten einen Zugang direkt von der Tiefgarage aus. Je Gebäude ist eine ca. 470 m² große Wohnfläche vorgesehen; näheres siehe Vorhaben- und Erschließungsplan in der Anlage.

Es wird ein ortstypisches Satteldach festgesetzt. Dabei ist eine asymmetrische Neigung der Dachseiten (vgl. Ansichten I und II im Vorhaben- und Erschließungsplan) von 20° - 27° zulässig, mit einem Spielraum von max. +/- 2°. Um ein harmonisches Einfügen in den Bestand zu gewährleisten, wird der Mindestdachüberstand auf 0,75 m festgesetzt. Bei den festgesetzten Dachneigungen - 27° sind Dachgauben unzulässig, da sie die Dachlandschaft im Gebiet stören.

6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nachdem es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird bei einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der

Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zulässig sind demnach nur 25 Wohnungen mit und ohne Auflagen (näheres regelt der Durchführungsvertrag).

7 Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB

Für das Bebauungsplangebiet sowie die umgebende Bebauung gilt die Satzung der Gemeinde Pfronten über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr i. d. F. vom 12. Juli 1994. Demnach gilt für das vorliegende Plangebiet der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nach einem Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Pfronten vom 22. November 2012 gilt zum Vollzug dieser Satzung der Gemeinde Pfronten: Die erforderliche Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Nutzungsänderung von z. B. Pensionen, Ferienwohnungen, Gaststätten etc. zu Mehrwohnungsbauten erfolgt nur noch unter der Bedingung, dass eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend eingetragen wird, dass Wohnungen nur von Personen erworben werden dürfen, die ihren Hauptwohnsitz nach Pfronten verlegen. Ferienwohnungen werden mit der sog. Fremdenverkehrsdienstbarkeit beschränkt – d. h. die Personen, die die Wohnung erwerben, dürfen die Wohnung nur eine beschränkte Anzahl von Tagen im Jahr selbst nutzen, ansonsten sind sie verpflichtet, diese an Gäste weiterzuvermieten. Die Gemeinde Pfronten kann eine Genehmigung nach § 22 Abs. 4 BauGB nur in Aussicht stellen, wenn dadurch gewährleistet werden kann, dass sich dadurch die Struktur des Gebietes nicht ändert bzw. sich dies nicht weiter negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt. Bei der Schaffung des Teileigentums sollte die Dauerwohnnutzung im Vordergrund stehen. Es sollte eine Gewichtung von Zweitwohnsitzen zu Erstwohnsitzen in einem Verhältnis von 30 % zu 70 % erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird von der Gemeinde eine Quote/Gewichtung im Verhältnis von 40 % (auflagenfrei) zu 60 % (nach § 22 BauGB) für städtebaulich vertretbar gehalten. Die Regelungen bzgl. dem § 22 BauGB erfolgen im Durchführungsvertrag.

8 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Abstandsflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Grundsätzlich wird in dem VHB das vorhandene Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung aufgenommen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf maximal zwei betragen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,5 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist ebenfalls aus dem Kontext der Umgebung abgeleitet (vgl. z. B. Haus Nr. 20, 22 und 96). Um einer städtebaulichen unverträglichen Höhenentwicklung entgegen zu wirken, wird die Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über NN festgesetzt, mit einem kleinen Spielraum von +/- 0,1 m.

Zur Einhaltung der städtebaulichen Grundordnung ist die Zulässigkeit von Garagen sowie von oberirdischen Stellplätzen und den Tiefgaragenstellplätzen sowie den Nebengebäuden dahingehend geregelt, dass diese nur innerhalb der ihr zugewiesenen Flächen zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 festgesetzt, mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne (GRZ 0,25) ist durch den Bau der Tiefgarage bedingt, nicht durch oberirdische bauliche

Anlagen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet; Regelungen sind hierzu in ausreichendem Maße getroffen. Aufgrund der engen Fassung der Baufenster sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dachüberstände sind in den Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen, weshalb die Baugrenzen durch einen ortstypischen Dachüberstand mit einer Tiefe von bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen. Ebenso dürfen auf den West-, Ost- und Südseiten der jeweiligen Baufenster die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m auf einer Länge von bis zu 5,0 m der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden. Bei den abstandsflächenrelevanten Flächen zu den Nachbargrundstücken auf der Nord- und auf der Südseite des Plangebietes gilt diese Überschreitung zum Schutz der Nachbarschaft nicht. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO.

9 Erschließung/Stellplätze

Das Plangebiet wird im Westen vom Oberen Hauswang und im Osten vom Unteren Hauswang aus erschlossen. Beide Bestandsstraßen sind öffentlich als Ortsstraßen gewidmet und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und besitzen keinen eigenständigen Gehweg. Die Breite beträgt im Bereich des Unteren Hauswangs teilweise nur 4,3 m, weshalb der Bebauungsplan im Südosten eine Fahrbahnverbreiterung auf ca. 4,8 m vorsieht. Der Obere Hauswang ist ausreichend breit ausgebaut.

Die Tiefgarage mit 38 Stellplätzen wird vom „Unteren Hauswang“ aus erschlossen, während die oberirdischen angebotenen Stellplätze (6 Stück) am „Oberen Hauswang“ liegen. Damit soll eine gewisse Entzerrung der Verkehre und damit Verteilung auf die beiden Straßen erreicht werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Häuser durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Aufenthalts- und Spielweg erschlossen, der lediglich zur fußläufigen Erschließung dient, ohne Durchfahrtsmöglichkeit von West nach Ost.

In Abwägung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Zufahrt zur Tiefgarage vom Unteren Hauswang aus gewählt. Hierzu wurden verschiedene Zufahrtslösungen alternativ untersucht: auf der Nordwestseite, der Südwestseite sowie auf der Südostseite. Aufgrund der Höhenunterschiede zwischen dem Oberen und Unteren Hauswang (bis zu 2,0 m) und den geometrischen Bedingungen einer Zufahrt in die Tiefgaragenfahrspuren ergeben sich unterschiedliche Einfahrts-Rampenlängen.

Folgende Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage wurden untersucht:

1. geplante Abfahrt am Unteren Hauswang, nordöstlich

oberirdisch sichtbare Rampenlänge inkl. Abfahrtsgebäude: 25,0 m
dadurch Störung von 2 Grundstücken:
217/1 über 23,0 m
217 über 2,0 m

gesamte bauliche Rampenanlage inkl. unterirdischer Teile: 35,4 m
dadurch Störung von 2 Grundstücken:
217/1 über 23,0 m
217 über 12,4 m

Grundstück 217 ist im Moment unbebaut.

Das Gebäude auf 217/1 hat einen minimalen Abstand zur Grenze: 7,65 m

2. Variante Abfahrt am Oberen Hauswang, nordwestlich

oberirdisch sichtbare Rampenlänge inkl. Abfahrtsgebäude: ca. 38,0 m
dadurch Störung von 2 Grundstücken:

219/1 über 16,3 m

219/2 über 21,7 m

gesamte bauliche Rampenanlage inkl. unterirdischer Teile: ca. 59,3 m
dadurch Störung von 3 Grundstücken:

219/1 über 21,6 m

219/2 über 21,7 m

217 über 16,0 m

Grundstück 217 ist im Moment unbebaut.

Das Gebäude auf 219/1 hat einen minimalen Abstand zur Grenze: 7,25 m

Das Gebäude auf 219/2 hat einen minimalen Abstand zur Grenze: 8,66 m

3. Variante Abfahrt am Unteren Hauswang, südöstlich

ist aus geometrischen Gründen nicht möglich

4. Variante Abfahrt am Oberen Hauswang, südwestlich

oberirdisch sichtbare Rampenlänge inkl. Abfahrtsgebäude: ca. 34,5 m
dadurch Störung von 2 Grundstücken:

208/1 über 29,0 m

201 über 5,5 m

gesamte bauliche Rampenanlage inkl. unterirdischer Teile: ca. 41,6 m
dadurch Störung von 2 Grundstücken:

208/1 über 29,0 m

201 über 12,6 m

Das Gebäude auf 208/1 hat einen minimalen Abstand zur Grenze: 3,67 m

Das Gebäude auf östlich von 208/1 hat einen minimalen Abstand zur Grenze: 4,68 m

5. Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der gestörten Grundstücke durch unterirdische und oberirdische Bauteile sowie der Abstände der betroffenen Gebäude zu den Grundstücksgrenzen ergibt sich als am wenigsten störend die TG-Abfahrt vom Unteren Hauswang, nordöstlich, wie geplant.

Die Position des Garagentores ist wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ca. mittig der TGA-Abfahrt im überbauten Teil angeordnet. Das Öffnen und Schließen des Tores erfolgt mittels Funkfernbedienung, sodass Standzeiten der Pkw nicht zu erwarten sind. Die Einsicht beim Ausfahren nach links (Ecke Hs.-Nr. 18) ist eingeschränkt. Hier muss der Ausfahrende besondere Vorsicht walten lassen, ggf. sind hier von der Gemeinde verbessernde verkehrsordnerische Maßnahmen zu ergreifen (Spiegel, Einbahnstraße etc.).

Bezüglich der auf den Grundstücken bereitzustellenden Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten verwiesen. Demnach sind 38 Stellplätze (in TGA) und 5 Stellplätze (oberirdische Besucherstellplätze) - insgesamt 43 Stellplätze - erforderlich. Am Oberen Hauswang ist entsprechend der im Plan gekennzeichneten Fläche ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten. Damit wird den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbe-

teilung und aus dem Gemeinderat Rechnung getragen, den Besucher- und Tagesverkehr hauptsächlich über den Oberen Hauswang abzuwickeln. Dadurch kann der beengte Untere Hauswang entlastet werden.

10 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult Krumbach vom 14. Mai 2013 (Projekt-Nr. 9348 25) zur Beurteilung der Lärmimmissionen der geplanten Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Pfronten – Steinach/Hauswang III“ der Gemeinde Pfronten. Die Schalltechnische Begutachtung (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten gegenüber der Tiefgarageneinfahrt unter Berücksichtigung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung mit einer relativen Höhe über bestehendem Gelände von 1,1 m und einer Länge von ca. 13 m im unmittelbaren Anschluss zur Tiefgarage und der geplanten oberirdischen Stellplätze zur Tag- und Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und 40 dB(A) unter Berücksichtigung des Ruhezeitenzuschlags unterschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Mit Spitzenpegeln von max. 60,8 dB(A) zur Tagzeit wird diese Forderung eingehalten. In der Nachtzeit kommt es am IO Haus 13 West OG 1 zu geringfügigen Überschreitungen des maximalen Spitzenpegels. Gemäß Parkplatzlärmstudie ist anzuführen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und das Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. Um die vorliegende Situation zu optimieren, wurden bereits im Planungsprozess die oberirdischen Stellplätze von der südlichen Grundstücksgrenze entsprechend der durchgeführten Berechnungen deutlich abgerückt positioniert.

Die Tiefgaragenzufahrt mit den angeschlossenen Stellplätzen und die oberirdischen Stellplätze sind demnach mit den südlich angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen verträglich. Es ist von keinem Schallimmissionskonflikt auszugehen.

Im Schallgutachten ist noch ein oberirdischer Stellplatz am Unteren Hauswang berücksichtigt, dieser ist im weiteren Planungsprozess entfallen.

Nach den allgemeinen Vorgaben zum Lärmschutz gilt, dass die Tiefgarage so zu errichten und zu betreiben ist, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“ (Nr. 4.1 TA Lärm).

In diesem Zusammenhang sind Entwässerungsrinne und Garagentor nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden, damit sie akustisch keine lärmrelevanten Schallquellen darstellen. Hierzu wird eine Regelung in den parallelen Durchführungsvertrag aufgenommen.

Entsprechend vorliegender schalltechnischer Abschätzung ist eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe nicht erforderlich, sie wird jedoch im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes empfohlen.

11 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle im Oberen bzw. Unteren Hauswang. Das Baugebiet ist im genehmigten Abwasserprojekt der Gemeinde Pfronten enthalten. Die Trinkwasserversorgung, Versorgung mit Fernsprechleitungen, Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG 20 kV- und 1 kV-Leitungen) befinden sich ebenfalls in diesen Straßen und werden entsprechend des Bedarfs erweitert. Die Elektrizitätsversorgung ist gemäß Stellungnahme der EW Reutte vom 05. August 2013 gesichert. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG (in Garage integriert) auf Grundstück Flur-Nr. 209/3. Die Trafostation wird in die Südwestecke des Plangebietes verlegt. Durch die nahe Lage zu den südlich und westlich gelegenen Nachbarn sind gemäß Aussage der Elektrizitätswerke Reutte keine negativen Auswirkungen durch Immissionen (Elektrosmog bzw. Lärm) zu erwarten, da der Trafo eingehaust wird und dem neuesten technischen Standard entspricht. Durch Messungen und Berechnungen wurde an baugleichen Trafostationen bereits an der Außenhülle die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nachgewiesen. Im Planbereich werden Erdgasleitungen der Schwaben netz GmbH betrieben. Deren Bestand und Betrieb ist vor Beginn von Bauarbeiten zu sichern.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde eine analytische Aushubvorbewertung durch BauGrund Süd in Bad Wurzach mit Datum vom 14. Februar 2013 durchgeführt. Mit gleicher Untersuchung wurde auch ein geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse mit Datum vom 7. Februar 2013 erstellt. Die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes wurde festgestellt und im Zuge der Baugrunderkundung eine Beprobung und Analytik zur Feststellung eventueller Schadstoffgehalte des als Aushub anfallenden Bodens durchgeführt. Dabei wurden Mischproben durch Bohrungen erkundet und gemäß den technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Bewertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 1997) untersucht und bewertet. Demnach kann der zur Untersuchung gelangte Aushub der Verwertungskategorie Z 0 gemäß LAGA zugeteilt werden. Der Aushub ist damit uneingeschränkt verwertbar.

Um die Untergrundverhältnisse in einem geotechnischen Bericht darzustellen und gründerungstechnisch zu bewerten, wurden vier Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 8 m unter Gelände OK durchgeführt. In Ergänzung zu den Aufschlussbohrungen wurde zur Ermittlung des Lagerungszustandes bzw. der Festigkeit des Untergrundes sowie zur weiteren Abgrenzung der geologischen Schichten drei Rammsondierungen abgeteuft. Diese endeten bei 7,9 m unter Gelände OK. Es zeigt sich folgende generelle Schichtenabfolge von oben nach unten: Mutterboden, Auffüllungen, Verwitterungsdecke, Hangschutt, Bachschutt, Festgestein bzw. Mergel-/Sandstein. In sämtlichen Bohrungen wurde über dem erschlossenen Tiefenbereich von ca. 8 m unter Gelände OK kein freies Grundwasser angetroffen. Unterhalb der Verwitterungsdecke stehen am Standort mäßig durchlässige Böden an, die eine Versickerung möglich erscheinen lassen. Die Möglichkeit einer vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers wurde geprüft und drei Sickerversuche im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Durchlässigkeitsfaktoren in 1,1 m, 2,4 m und 4,0 m Tiefe ermittelt: kf-Faktoren $1,55 \times 10^{-5}$, $9,0 \times 10^{-5}$ und $3,1 \times 10^{-4}$. Auch der zur Verfügung stehende Sickerraum zwischen den Häusern und der TGa ist zu gering, da Versickerungseinrichtungen zu Außenwänden mind. 5 m Abstand einhalten müssen. Um die örtlichen Bodenverhältnisse entsprechend zu verbessern, müsste ein kompletter Bodenaustausch in eine Tiefe von bis zu 4 m unter OK Gelände durchgeführt werden, was wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Aufgrund dessen kann das Niederschlagswasser auf den Flächen außerhalb der überbauten Flächen nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden.

Es ist grundsätzlich anzustreben, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie von Dachflächen möglichst in dezentralen Versickerungsanlagen vor Ort versickert wird. Vorliegend ist die Versickerung unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben möglich. Bei den Vorgaben zur Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Punktuelle Versickerungen werden nicht empfohlen. Nachdem ein Großteil des Grundstücks durch eine Tiefgarage unterbaut ist und die Bodenverhältnisse nicht optimal sind, wird in der Satzung festgesetzt, dass 40 % der Dachflächen (\triangleq 2 Gebäude: Haus C und E) vor Ort auf dem Grundstück unter Beachtung der gutachterlichen Vorgaben (vgl. Anlage zur Begründung) versickert werden müssen.

Näheres kann dem in der Anlage zur Begründung beigefügten „Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben „Wohnen am Hauswang“ von BauGrund Süd vom 7. Februar 2013“ und der Vorhabenbeschreibung „Ver- und Entsorgung“ im Teil D entnommen werden.

Für eventuell auftretende Schäden an den öffentlichen Verkehrswegen hat der Vorhabenträger aufzukommen. Dies wird im zwischen Gemeinde und Vorhabenträger schriftlich geregelt. Weiterhin ist dort geregelt, dass für die Grundstücke im Plangebiet und angrenzend vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird, um eventuell auftretende Schäden eindeutig zuordnen zu können. Der Vorhabenträger steht hier im Rahmen der gesetzlichen Regelungen in der Haftung.

12 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren (LEP A II 1.3). Darüber hinaus ist auch § 1a Abs. 2 BauGB im Bauleitplanverfahren zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Neuschaffung des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Ortslage von Pfronten werden die landesplanerischen Vorgaben umgesetzt. Dabei wird durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen sowie der verbindlichen Festsetzung der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine übermäßige Versiegelung des Bodens vermieden.

13 Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt ein zwischen der Gemeinde Pfronten und dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens und seiner Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss zwischen den Vertragsparteien geschlossen.

Grundlage eines Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Gemeinde Pfronten abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Teil D).

Im Durchführungsvertrag werden folgende Sachverhalte geregelt (Auflistung nicht abschließend):

- Erschließung des Baugrundstückes,
- Organisation des Baustellenverkehrs,
- Ausstattung Spielzone,
- Regelungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB,
- Fassadengestaltung,
- Ausbildung TGA-Abfahrt hinsichtlich Immissionsschutz
- Schadensfallregelungen
- zeitliche Abfolge von Bauabschnitten,
- Festlegung einer Bürgschaftsabsicherung evtl. erforderlicher Ersatzleistungsvorhaben.

14 Grünordnung / Arten- und Naturschutz

14.1 Bestand und Analyse

Im Plangebiet selbst sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, mit Ausnahme von 2 Birken. Beide Bäume wurden gefällt, da eine Birke stark beschädigt war und die zweite Birke sich in den künftigen Baumaßen befindet. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

14.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Planung zielt darauf ab, dass die zwei entfernten Bäume durch drei neue standortheimische Laubbäume gemäß der festgesetzten Artenliste „Bäume“ ersetzt werden. Entsprechend des engen Baufeldes dürfen diese gegenüber dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort um bis zu 6 m verschoben werden. Aufgrund der besonderen Situation durch Unterbauung der Flächen durch eine Tiefgarage wird festgesetzt, dass zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Baustruktur, mindestens 25 % der Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und zusätzlich auf der Tiefgarage vier Laubbäume gemäß der festgesetzten Artenliste „Bäume auf Tiefgaragen“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Zum dauerhaften Erhalt wird festgesetzt, dass je Baum eine 4 m² große offene Pflanzscheibe herzustellen ist, bei den Bäumen außerhalb der Tiefgarage beträgt die Größe mindestens 9 m² je Baum.

Bei den Arten für Bäume auf Tiefgaragen kann nicht auf ein uneingeschränktes Artenspektrum mit heimischen Bäumen zurückgegriffen werden, da es sich vorliegend um einen Sonderstandort handelt. Es wurde deshalb versucht, möglichst heimische Bäume zu verwenden, jedoch mit Verwendung spezieller Sorten. Das Artenspektrum für die Bäume außerhalb von Tiefgaragen bezieht sich auf heimische Laubbäume wie sie auch bei den umliegenden Bebauungsplänen als Artenlisten festgesetzt wurden.

14.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

14.4 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

14.5 Kinderspielplatz

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Vorliegend befindet sich kein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe des Vorhabens. Ein für die Kinder nutzbaren Raum stellt der mittige Erschließungsweg dar, der eine Aufenthaltsqualität und Spielqualität schafft. Nachdem es sich hierbei um eine größere zusammenhängende Spielzone handelt, wird auf die explizite Festsetzung einer Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet. Die Ausstattung mit Spielgeräten wird detailliert im Durchführungsvertrag geregelt. Zur Anwendung kommen Kleingeräte, wie z. B. Balancierstangen, Wipptiere etc.

15 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Ostallgäu als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.566	m ²	100 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	16	m ²	0,4 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	3.550	m ²	99,6 %
maximal überbaubare Grundfläche bei GRZ 0,45 (+ 50 %)	2.407	m ²	

17 Bodenordnung

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen befinden sich im Privateigentum und werden von den Eigentümern selbst vermarktet. Aus diesem Grund wird zwischen den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Vils-Reutte
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 3 Bund Naturschutz e. V., Geschäftsstelle Kempten
- 4 Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Weilheim
- 5 erdgas schwaben gmbh, Augsburg
- 6 E-Werk Reutte GmbH, Füssen
- 7 Gemeinde Eisenberg
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Füssen/Marktoberdorf
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Ostallgäu, Herrn Rudolf Zwick
- 12 Landratsamt Ostallgäu – Abt. Bauen und Umwelt (2-fach in Papierform, 1-fach als PDF auf CD-ROM)
- 13 Markt Nesselwang
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionaler Planungsverband, Geschäftsstelle Kaufbeuren
- 16 Stadt Füssen
- 17 Vermessungsamt Marktoberdorf
- 18 Wasserwirtschaftsamt Kempten

19 Anlagen

- 1) Schalltechnische Begutachtung gemäß TA Lärm, Tiefgarage/Stellplätze, Kling Consult vom 14. Mai 2013
- 2) Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zum BV Wohnen am Hauswang, Bau-Grund Süd vom 7. Februar 2013

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus den von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Krumbach ausgearbeiteten Bestandteilen:

- Teil A - Planzeichnung im M 1:500 mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen sowie den zeichnerischen Hinweisen/Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. Fassung vom 19. Juni 2013
- Teil B - Textliche Festsetzungen i. d. Fassung vom 19. Juni 2013
- Teil C - Begründung i. d. Fassung vom 19. Juni 2013 mit redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen vom 31. Oktober 2013
- Teil D - Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. Fassung vom 19. Juni 2013

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 19. Juni 2013 (mit redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen vom 31. Oktober 2013)



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Gemeinde Pfronten, den

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin Waldmann