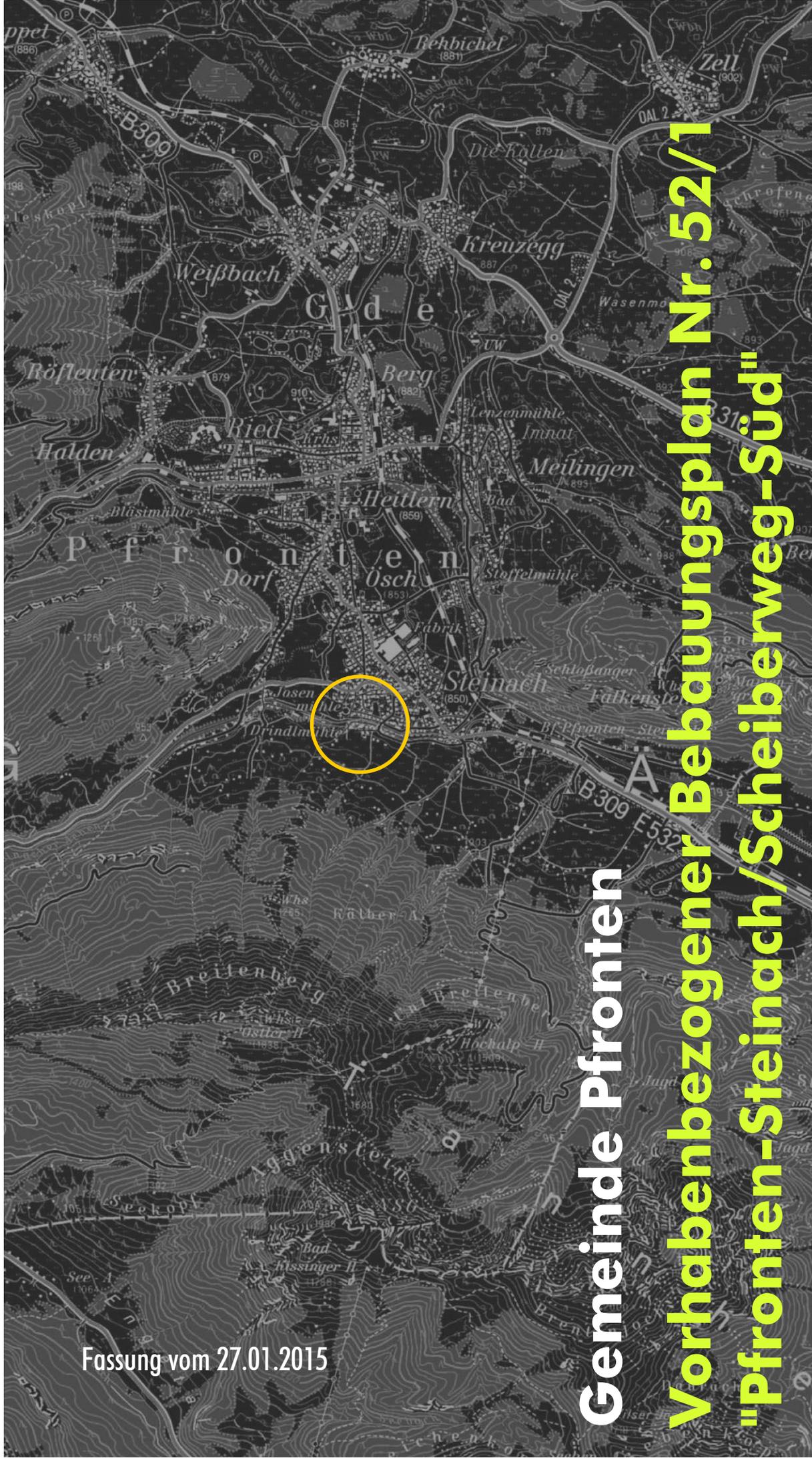


Fassung vom 27.01.2015

Gemeinde Pfronten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd"



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 11
4	Hinweise und Zeichenerklärung 13
5	Satzung 18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 31
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 35
9	Begründung – Sonstiges 38
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 40
11	Verfahrensvermerke 41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

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

Wohn- und
Ferienhaus

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden mit Wohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Ferienwohnungen zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Wellnessbereich)
- Tiefgaragen, Zufahrten und
- Stützmauern (z.B. Sicherung des Zu-/ Abflaufs für die Wasserkraft, Böschungssicherung)

Mindestens 60 % der gesamten Wohnfläche, berechnet nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV), müssen als gewerbliche Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis genutzt werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen beträgt insgesamt 12.

Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die Immissionswerte des Mischgebietes (MI) zugeordnet.

2.2 GR 550 m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß

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

- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen und
 - Tiefgaragen
- um weitere 100 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 **WH m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, sind die nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkte außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **FH m ü. NN** **Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  **Baugrenze**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7  Umgrenzung von Flächen für **Balkone**; Balkone sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Der Überbau des Zu-/ Ablaufs für das Wasserkraftwerk (sog. Gießer) durch Balkone ist zulässig. Die Funktionstüchtigkeit des Zu-/

Ablaufs sowie die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten etc. darf durch die Balkone nicht beeinträchtigt werden.

2.8



Umgrenzung von Flächen für einen **Steg**;

der Überbau des Zu-/ Ablaufs des Wasserkraftwerkes (sog. Gießer) durch einen Steg ist zulässig. Die Funktionstüchtigkeit des Zu-/ Ablaufs sowie die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten etc. darf durch den Steg nicht beeinträchtigt werden.

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Für die geplante Zufahrt zur Tiefgarage hat eine Böschungssicherung durch die Errichtung einer Betonstützmauer inkl. Absturzsicherung auf dem Grundstück mit den Flurstücks-Nummern 1042/3 und 1043 zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

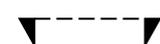
2.11



Verkehrsflächen

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

2.12



Ein-/Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage

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

- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig, sofern die technischen Voraussetzungen von Seiten des Energieversorgers geschaffen sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden bzw. sind in einem vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB)
- 2.15 Immissionsschutz-Festsetzung (Erschütterung)** Zum Schutz der umgebenden Bebauung vor Erschütterungen, ausgehend vom bestehenden Wasserkraftwerk, wird folgende Bestimmung getroffen:

Für den Erschütterungsschutz ist die konstruktive Durchbildung einer Verbindung zwischen Wasserkraftwerk und weiteren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen so auszubilden, dass keine verstärkte Kopplung vorhanden sein darf.
- 2.16 Immissionsschutz-Festsetzung 1** Das Kleinwasserkraftwerk ist auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung schallmindernd in einer Art und Weise nachzurüsten, so dass am geplanten Wohngebäude ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) im Nachtzeitraum gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten wird. Kann Festsetzung 2.16 nicht erfüllt werden, gelten die Festsetzungen 2.17 und 2.18.

2.17 Immissionsschutz- Festsetzung 2

Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. An der Nordfassade des Gebäudes liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'W_{res}$ von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'W_{res}$ von mindestens 45 dB(A). An der Westfassade liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A)) vor. Für die Außenbauteile von Büroräumen sowie Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ergibt sich somit ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'W_{res}$ von mindestens 45 dB(A). Diese Immissionsschutz- Festsetzung gilt solange, bis die Vorgaben von Festsetzung 2.16 erfüllt sind.

2.18



Immissionsschutz-Festsetzung 3 mit folgendem Inhalt:

Innerhalb des von der Festsetzung umgrenzten Bereiches sind nur feststehende, nicht öffnbare Fenster für Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) zulässig. Die Aufenthaltsräume sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten. Diese Immissionsschutz-Festsetzung gilt solange, bis die Vorgaben von Festsetzung 2.16 erfüllt sind.

2.19 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Hinweis: Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

- 2.20 Immissionsschutz-Festsetzung zur Tiefgarage** Zum Schutz der umgebenden Bebauung vor Lärm ist das Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszustatten (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentor-Antriebsaggregaten). Die in die Tiefgaragerampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten (z.B. durch Verwendung einer verschraubten Gusseisenplatte). Der Bodenbelag im Zufahrtbereich ist als nichtgeriffelter Gussasphalt oder Beton auszuführen.
- 2.21 Technische Bestimmung zur Tiefgarage** Die Tiefgarage muss mit einem entsprechenden Ölabscheider ausgestattet sein.
- 2.22**  **Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume 2. Wuchsklasse und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen) sowie Magnolien (*Magnolia spec.*) zulässig.
 - Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Sträucher zu pflanzen.
- Pflanzliste:
- Bäume 2. Wuchsklasse**
- | | |
|----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |

Vogel-Kirsche
Eberesche

Prunus avium
Sorbus aucuparia

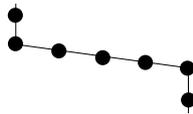
Sträucher

Berberitze
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" der Gemeinde Pfronten.

Innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches werden alle vorherigen Bebauungspläne (mit ihren Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften) durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

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

2.26



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Fassung vom 03.06.2014).

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1 Dachform

Dachform **Satteldach**; die vorgeschriebene Dachform Satteldach gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

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

3.2 DN 18 - 42°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes

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

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

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestneigung des Daches: 24°
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand): 0,80 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,60 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.4 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

3.5 Farben

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

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

3.6 Einfriedungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

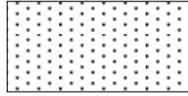
Einfriedungen sind nur als einfache Holzzäune aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

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

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

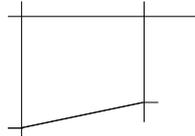
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



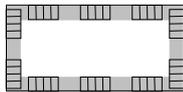
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1043

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotop Nr. 8429-0059-006 ("Steinacher Achen mit Begleitvegetation südlich Steinach"), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung); Hinweis: Die nachrichtlich übernommene Abgrenzung vom 01.06.1991 entspricht in Teilbereichen nicht mehr dem faktischen Bestand.

4.5



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.6

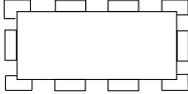


Wasserleitungen unterirdisch, hier vorhandener Hausanschluss des Gebäudes "Scheiberweg 28"; die Leitungen können bei Bedarf nur in Abstimmung mit den Berechtigten verlegt werden. (siehe Planzeichnung)

4.7



Abwasserleitungen unterirdisch, hier vorhandene Schmutzwasser-Leitung des Gebäudes "Scheiberweg 27". In einem Abstand von ca. 0,90 m zur Schmutzwasser-Leitung verläuft eine Regenwasser-Leitung des Gebäudes "Scheiberweg 27". Die Leitungen können bei Bedarf nur in Abstimmung mit den Berechtigten verlegt werden. (siehe Planzeichnung)

- 4.8  **Geh- und Fahrrecht 1** zu Gunsten der Gemeinde Pfronten: Wendemöglichkeit vom 01. November bis 30. April und Schneeablagerungsbereich (siehe Planzeichnung)
- 4.9  **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2** zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 1257/65 zum Zwecke des Wasserkraftwerkbetriebs (siehe Planzeichnung)
- 4.10 **Lasten und Beschränkungen**
Neben den in den Hinweisen aufgeführten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den genannten Einwirkungen von Immissionen sind weitere Lasten und Beschränkungen im Grundbuch der Grundstücke, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" liegen, vermerkt. Von einer Darstellung in der Planzeichnung wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Die eingetragenen Rechte sind dem Vorhabenträger bekannt.
- 4.11  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 48 "Skizentrum" der Gemeinde Pfronten (siehe Planzeichnung)
- 4.12 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung**
Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagen-Satzung (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.13 **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.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

4.14 Umsetzungshinweise zu Festsetzung 2.16

Für die Wasserkraftanlage am sog. Gießler sind die wasserrechtlichen Bescheide vom 09.09.1999 – Ableiten von Triebwasser aus der Steinacher Ach und Einleiten von Triebwasser in den Ahornbach 02.09.1999 und 11.08.2003 Errichten einer Wasserkraftanlage mit Aufstauen der Dürren Ach und Wiedereinleiten des Triebwassers in die Steinacher Ach maßgebend.

Sollte für die Umsetzung der Festsetzung 2.16 (Immissionsschutzfestsetzung 1) die Reduzierung der Wassermenge im kompletten Gießler erforderlich sein, ist zu beachten, dass die Reduzierung des Wasserzuflusses für den Gießler auf privatrechtlichem Wege nicht möglich ist. Dies bedarf eine Änderung des wasserrechtlichen Bescheides durch ein wasserrechtliches Verfahren, welches durch die Betreiber beantragt werden muss.

4.15 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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 ge-

bracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen sowie Lärm-Immissionen zu rechnen (z.B. durch Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie Vieh, Kuhglocken, Heubelüfter, Silo, Ausbringung von Festmist und/oder Gülle, etc.). Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Auf Grund des Betriebs des angrenzenden Skigebietes "Skizentrum Pfronten-Steinach" ist mit der Einwirkung von Lärm-Immissionen zu rechnen.

Alle vorgenannten Immissionen können nicht nur werktags, sondern auch am Wochenende und in der Nacht auftreten.

Der Bestand und die Funktion (z. B. Abflussverhalten, Dichtigkeit, Standsicherheit der Böschungen, etc.) des Zu-/ Ablaufes zur Wasserkraftanlage (sog. Gießler) darf durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet werden. Auf den schlechten Zustand der Spundwände des Zu-/ Ablaufes wird hingewiesen. Insbesondere ist hierbei mit einer voraussichtlich schwierigen Bauausführung der geplanten Tiefgarage zu rechnen. Da die Wand der Tiefgarage direkt entlang des Zu-/ Ablaufes zur Wasserkraftanlage (sog. Gießler) dargestellt ist, werden für die Bauausführung bedingt umfangreiche Tiefbaumaßnahmen z.B. Abspundungen erforderlich.

Im Bereich der Steinacher Achen besteht kein planmäßiger Hochwasserschutz HQ 100 plus Freibord.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen. In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Bei der im Plangebiet ausgeführten orientierenden Untergrunduntersuchung wurde nachgewiesen, dass keine nutzungsbedingten oder sonstigen Verunreinigungen des Grunds im Verdachtsbereich vorliegen. Sollte bei Bauarbeiten dennoch schadstoffbelasteter Boden und Aushub anfallen, ist dieser entsprechend der abfall- und

bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Eine Verlegung der von oberirdischen Telekommunikationsanlagen (Telekomleitungen) ist nur in Abstimmung mit der Leitungsberechtigten (Telekom Deutschland GmbH) möglich.

Der Scheiberweg ist der Bauklasse V, gem. RStO 01, zugeordnet. Für die Bauklasse V ist eine Belastung von ca. 45 LKW/Tag zulässig. Darüber hinaus gehende Belastungen sind zu erfragen und ggf. abzustimmen. Zum Schwerverkehr gehören Lastkraftwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t und Sattelzüge. Durch die beengten Verhältnisse im südlichen Bereich des Scheiberwegs (Fahrbahnbreite ca. 4,00 m), ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich und ein Spurfahren kann nicht ausgeschlossen werden. Das kann zur Folge haben, dass gewisse Verdrückungen und Verformungen auftreten können. Das Befahren der Randbereiche soll vermieden werden, damit keine Verdrückungen und Beschädigungen bei den Randeinfassungen und Bankette auftreten. Die Fahrbahn soll in regelmäßigen Abständen gereinigt werden, damit keine Verdrückungen durch Steine o.ä. auftreten und die Staubentwicklung minimiert wird. Die Brückenbauwerke sind für eine Belastung von max. 60 t Gesamtgewicht ausgelegt. Darüber hinaus gehende Belastungen bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Gemeinde.

4.16 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" in öffentlicher Sitzung am 29.01.2015 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 27.01.2015.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.01.2015 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.06.2014 in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, sprich den Grund- und Umrissen, den Gebäudehöhen und der Gliederung und Material der Fassade sowie die befestigten Außenanlagen und die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen. Die bestehende Differenz der 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 im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.01.2015 beigefügt, 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 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

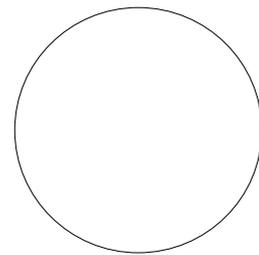
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" im Wege der Berichtigung angepasst.

Pfronten, den

.....
(die Erste Bürgermeisterin Michaela Waldmann)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der Planungsbereich befindet im Süden des Ortsteils "Pfronten-Steinach". Er weist eine direkte Lage am Ortsrand in landschaftlich reizvoller Situation am Fuße des Breitenbergs auf.
- 6.1.1.2 Im Jahr 2013 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" aufgestellt. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war der Umbau des leerstehenden, ehemaligen Textilbetriebes "Scheiberweg 30 und 32". In dem Gebäude sollten u.a. Wohnungen und gewerbliche Ferienwohnungen eingebaut werden. Nach Satzungsbeschluss stellte sich heraus, dass auf Grund der mangelhaften Bausubstanz ein Umbau nicht möglich ist und das Bestandsgebäude wurde abgebrochen.
- 6.1.1.3 Da das Vorhaben nun nicht mehr durchgeführt werden kann, soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" in einem von dieser Bauleitplanung getrennten Verfahren aufgehoben werden.
- 6.1.1.4 Um einen Neubau an Stelle des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, ist die Neuaufrstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Das geplante Vorhaben, trägt die Bezeichnung "Chalet am Breitenberg, Neubau von 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage" und soll in der Grundstruktur und in seinem Erscheinungsbild weitgehend dem ehemaligen Textilbetrieb entsprechen.
- 6.1.1.5 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 sind nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Ortsteils "Steinach" der Gemeinde Pfronten. Der Bereich liegt am Fuße des Breitenbergs. Nördlich verläuft die Steinacher Achen, ein Zu-

fluss der Vils. Südlich grenzt es an die nach Norden abfallenden "Breitenbergwiesen" an. Die "Breitenbergwiesen" werden als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Das Skigebiet "Skizentrum Pfronten-Steinach" liegt süd-östlich des zu überplanenden Bereichs.

- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg Süd" erstreckt sich über das Grundstück und Gebäude des inzwischen abgebrochenen Textilbetriebes "Scheiberweg 30 und 32" und das Wasserkraftwerk mit seinem Zulauf, genannt Gießer. Zudem ist ein Teilstück des Scheiberwegs gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass das Bauvorhaben "Chalet am Breitenberg" vollständig innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im südöstlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 "Skizentrum", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1033/1 (Teilfläche), 1042/3, 1043 und 1257/65 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Vilser Gebirge, ein Teil der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen, bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befand sich das Gebäude eines ehemaligen textilverarbeitenden Betriebes "Scheiberweg 30 und 32". Das Bestandsgebäude wurde über viele Jahre anderweitig, zuletzt als Teppichlagerverkauf, genutzt und stand anschließend leer. Aufgrund gravierender statischer Probleme konnte das Gebäude nicht umgebaut werden und wurde daher im August 2014 weitgehend abgebrochen. Markant an diesem Bauwerk war der sog. "Friedrichsturm". Der "Friedrichsturm" prägte das Ortsbild in diesem Bereich durch sein Ausmaß und seine Höhe.
- 6.2.1.3 Nördlich des abgebrochenen, ehemaligen Textilbetriebes liegt das früher dazu gehörende Wasserkraftwerk. Das Gebäude "Scheiberweg 28" grenzt direkt an den abgebrochenen, ehemaligen Textilbetrieb an und wird vom Vorhaben "Chalet am Breitenberg" durch eine zu errichtende Brandwand getrennt.
- 6.2.1.4 Die Topographie innerhalb des überplanten Bereiches weist grundsätzlich eine leichte Neigung in Richtung Süden auf. Durch die Bebauung und Nutzung wurde die Topographie jedoch deutlich überformt. Gegenüber den bebauten Grundstücken nördlich des Zulaufs zum Wasserkraftwerk ist ein Höhengsprung vorhanden. Zur landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Süden hin besteht eine kleine Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 0,50 m.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Das leerstehende Gebäude "Scheiberweg 30 und 32" des ehemaligen Textilbetriebes sollte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dafür wurde am 31.10.2013 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pfronten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" als Satzung beschlossen. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war der Umbau der vorhandenen Bausubstanz. In dem Gebäude sollten u.a. Wohnungen und gewerbliche Ferienwohnungen eingebaut werden. Nach Satzungsbeschluss stellte sich heraus, dass auf Grund der mangelhaften Bausubstanz der Umbau des ehemaligen Textilbetriebes nicht möglich ist. Das Bestandsgebäude wurde im August 2014 weitgehend abgebrochen und damit das vorhandene Baurecht verwirkt.
- 6.2.2.2 Das ursprüngliche Vorhaben kann nun nicht mehr durchgeführt werden. Daher ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" gemäß § 12 Abs 6. BauGB aufzuheben. Dies erfolgt in einem von dieser Bauleitplanung getrennten Verfahren.
- 6.2.2.3 Die ehemalige Bebauung soll jedoch in ihrem äußeren Erscheinungsbild wiederhergestellt werden. Um einen Neubau an Stelle des Bestandsgebäudes in vergleichbarer Form zu ermöglichen, ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Der Gemeinde erwächst auch ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu vermeiden. In dem Neubauvorhaben mit der Bezeichnung "Chalet am Breitenberg, Neubau von 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage" ist u.a. die Schaffung von gewerblich genutzten Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis vorgesehen. Die Maßnahme soll zur Entwicklung und Stärkung des touristischen Angebotes im Ortsteil "Pfronten-Steinach" beitragen, was sich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde deckt. Zugleich wird durch die Wiedernutzung des Grundstücks dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich ist u.a. folgendes Ziel des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 6.2.3.2 Gemäß der Begründung zum Regionalplan Allgäu trägt die Errichtung von Zweitwohnungen zur Verknappung der Baugrundstücke bei und beeinträchtigt deshalb die Siedlungstätigkeit der einheimischen Bevölkerung. Das Ausweichen in kleinere Orte und Weiler hat eine zunehmende Zer-

siedelung der Landschaft zur Folge. Diesem Prozess kann nur durch eine Vermeidung der Errichtung weiterer Zweitwohnungen entgegengewirkt werden.

Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass mindestens 60% der Wohnfläche als gewerbliche Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis genutzt werden müssen (vgl. Ziffer 6.2.5.2). Diese Maßnahme soll auch zur Entwicklung und Stärkung des touristischen Angebotes im Ortsteil "Pfronten-Steinach" beitragen. Nur auf der verbliebenen Wohnfläche können andere Wohnungen entstehen, darunter fallen auch eigengenutzte Freizeitwohnsitze.

Dass kein vollständiger Ausschluss der Errichtung von Zweitwohnungen festgesetzt werden kann, ist in der Historie des Vorhabens begründet. Ursprünglich hatte der Vorhabenträger den Umbau und Erhalt des Bestandsgebäudes beabsichtigt. Die Gemeinde Pfronten als Trägerin der kommunalen Planungshoheit sah die Bemühungen des Vorhabenträgers positiv und begrüßte diese, da durch den Umbau ein ortbildprägendes Gebäude dauerhaft gesichert werden konnte. Zur Finanzierung und Realisierung des Vorhabens war es jedoch dringend notwendig, den Kreis potenzieller Käufer zu vergrößern (also insbesondere um Personen, die eine Zweitwohnung erwerben wollten). Dieser Kompromiss war somit erforderlich, da die Alternative der Verlust der historischen Struktur gewesen wäre. Obwohl es sich bei dem jetzigen Vorhaben um einen Neubau handelt, wird an der damals getroffenen Festsetzung festgehalten, da sich die Planung stark an der historischen Struktur bzw. den Grundrissen des ursprünglich beabsichtigten Umbaus orientiert (Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Zudem wurde bei der Festsetzung berücksichtigt, dass sich die Nachteile des immer stärker um sich greifenden Zweitwohnungsbaus (vgl. Begründung zur Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr der Gemeinde Pfronten) in diesem Plangebiet in Grenzen halten. Auch fordert der Regionalplan keinen vollständigen Ausschluss der Errichtung von Zweitwohnungen.

- 6.2.3.3 Die Planung steht daher in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.4 Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 und mit Bekanntmachung am 18.11.1997 rechtsgültig wurde. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch die rechtskräftige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Römerweg". Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 S. 2) an die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" angepasst. Seitdem wird der zu überplanende Bereich als "Mischgebiet" dargestellt. Da der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" in einem getrennten Verfahren aufgehoben wird und der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 wiederum im beschleunigten Verfahren nach § 13a

BauGB aufgestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher erneut im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 S. 2) an die gegenständliche Planung angepasst.

- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
- 6.2.3.6 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 Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung der Fläche eines ehemaligen Textilbetriebes handelt und durch diese am bestehenden Standort keine relevanten Konflikte mit den umliegenden Nutzungen verbunden sind, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert.
- 6.2.4.2 Der Standort zeichnet sich durch Freizeitmöglichkeiten, insbesondere für den Wintersport und ein attraktives landschaftliches Umfeld am Fuße des Breitenbergs aus. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur begünstigt die Entwicklung des Plangebietes.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das geplante Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Textilbetriebes unter Beachtung der immissionsschutztechnischen und städtebaulichen Vorgaben umzusetzen.
- 6.2.4.4 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde auf die Durchführung eines erneuten Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die vorliegenden Erkenntnisse des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" werden weiter genutzt.
- 6.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" entspricht im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich abschließend. In dem Bereich um das Wasserkraftwerk und dessen Zu-/Ablauf (sog. Gießler) erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" die Anforderungen nicht. Hier, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1257/65 (Teilfläche), entspricht er einem so genannten "einfachen Bebauungsplan". Auf Grund der Lesbarkeit der Planzeichnung ist der Umgriff des Teilbereichs des einfachen Bebauungsplanes nicht gesondert eingezeichnet. Bei der Entscheidung, in einem Bebauungsplan zwei Bereiche mit einer unterschiedlichen Festsetzungsdichte zu schaffen, steht die Überlegung im Mittelpunkt, den Plan auf die jeweiligen Erfordernisse anzupassen.
- 6.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sicherge-

stellt werden, dass die Schaffung von Baurecht in dieser landschaftlich reizvollen Lage zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Entwicklung, dass im Vorhaben "Chalet am Breitenberg, Neubau von 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage", ausschließlich Zweitwohnungen für einen nicht-wechselnden Personenkreis entstehen, kann damit entgegengewirkt werden. Desweiteren kann sichergestellt werden, dass der Neubau in seinem äußeren Erscheinungsbild den abgebrochenen Textilbetrieb ("Friedrichsturm") weitgehend entspricht und somit die ortbildprägende Wirkung erhalten bleibt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details im Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

- 6.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" 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 liegt bei 550 m² und folglich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen konkret auf das Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohn- und Ferienhaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.
- 6.2.5.2 Für das Plangebiet ist der Gebiets-Typ "Wohn- und Ferienhaus" festgesetzt. Die Festsetzung, dass mindestens 60% der Wohnfläche als gewerbliche Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis genutzt werden müssen, verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils

wäre bei einer zu starken dauerhaften Bewohnerdichte mit einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu rechnen. Dem Plangebiet selbst wird auf Grund der zulässigen Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugeteilt.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich aber auch geboten sind:

- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich am inzwischen abgebrochenen Bestandsgebäude, welches in seiner Grundstruktur wiederhergestellt werden soll sowie an dessen Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die Bebauung vorgesehenen Flächen der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderliche Tiefgarage und Stellplätze ist das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen (nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und Tiefgaragen) besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der Vorhabenplanung. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Durch die Festsetzung der First- und Wandhöhen über NN werden objektive, abstrakte Bezugspunkte

gewählt.

- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Tiefgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.5.5 Der Überbau des Zu-/ Ablaufs für das Wasserkraftwerk (sog. Gießer) durch Balkone sowie durch einen Steg hin zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 1043/12 wird auf ausgewählte Bereiche begrenzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Funktionstüchtigkeit der gesamten Wasserkraftanlage sowie die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten zu sichern.
- 6.2.5.6 Für die privaten Flächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Pfronten-Steinach" (Kirche, Läden) zu Fuß in ca. 250 m Entfernung erreichbar. Die Ortsmitte "Pfronten-Ried" mit Rathaus, Läden für den täglichen Bedarf und öffentlichen Einrichtungen ist ca. 2 km entfernt.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das Plangebiet ist von Osten her über den "Scheiberweg" und die "Achtalstraße" an die "Tiroler Straße" (Bundesstraße 309) an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Der "Scheiberweg" wurde in den Jahren 2008/2009 ausgebaut. Aufgrund der damaligen Verkehrsbelastung, wurde der "Scheiberweg" der Bauklasse V, gem. RStO 01, zugeordnet. Für die Bauklasse V ist eine Belastung von ca. 45 LKW/Tag zulässig. Die Brückenbauwerke sind für eine Belastung von max. 60 t Gesamtgewicht ausgelegt. Beschädigungen am "Scheiberweg", insb. durch Baustellenverkehr, sind zu vermeiden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird u.a. auf die Ausbaustandards und die Reinigung des "Scheiberwegs" hingewiesen.

- 6.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Alpengarten/Skizentrum" an den Ortsbus Pfronten und durch den Bahnhof "Pfronten-Steinach" mit den Zugverbindungen nach Reutte in Tirol und Kempten (Allgäu) gegeben.
- 6.2.7.4 Nachdem es sich beim "Scheiberweg" als öffentliche Zufahrt zum Plangebiet um eine Stichstraße bzw. Sackgasse handelt, muss eine ganzjährige Wendemöglichkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet sein. Zudem muss eine Fläche am Ende des "Scheiberwegs" als Schneeablagefläche bereitgestellt werden. Die Sicherung der notwendigen Flächen erfolgt im Grundbuch.
- 6.2.7.5 Die Müllentsorgung erfolgt nicht über den "Scheiberweg", sondern über den "Alpengartenweg". Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks mit den Fl.-Nrn. 1043 werden ein, oder bei Notwendigkeit mehrere Sammelbehältnisse zur Sammlung von Abfällen bereitgestellt. Die Nutzung von einzelnen Mülltonnen ist nicht zulässig. Zur Abfuhr werden die Sammelbehältnisse durch die Tätigkeit eines Hausmeisters auf die Fläche gebracht, wo bereits die Abfallbehältnisse und sperrigen Abfälle des Gebäudes "Alpengartenweg 9" zur Abholung bereitgestellt werden. Die Abfalltransportfahrzeuge können wie bisher den Alpengartenweg anfahren, um auch den Abtransport der Abfälle des Vorhabens "Chalet am Breitenberg, Neubau von 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage" vorzunehmen. Die Sicherung dieser Regelung der Müllentsorgung erfolgt im Grundbuch.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.8.1 Auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wirken die Immissionen des Skigebietes "Skizentrum Pfronten", des Kleinwasserkraftwerkes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1257/65 und der landwirtschaftlichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte auf Grund von Gewerbelärm sind im Planungsgebiet gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" wurde vom Landratsamt Ostallgäu ein Gutachten zu den vom Wasserkraftwerk ausgehende Lärm- und den Erschütterungsimmissionen gefordert.
- 6.2.8.2 Das Gutachten von Dr. Schütz und Ingenieure "über die Erschütterungs- und Schallmessung am Gebäude Scheiberweg 30-32 in 87459 Pfronten" hat hinsichtlich der Aussagen zu Erschütterungen Gültigkeit. Die Ergebnisse werden hier nachfolgend aufgeführt.
- Für den Erschütterungsschutz sind keine Maßnahmen erforderlich, da die maßgebenden Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Die konstruktive Durchbildung der Verbindung zum Wasserkraftwerk ist so auszubilden, dass keine verstärkte Kopplung vorhanden sein darf.
- 6.2.8.3 Im Rahmen des Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen an der geplanten Wohnbebauung durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 15.07.2013).

- Es zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI) an der Umgebungsbebauung um bis zu 28 dB(A) im Nachzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) und um bis zu 13 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) erheblich überschritten werden. Der durch die Gewerbelärm-Immissionen verursachte Konflikt wird im Planungsgebiet durch Festsetzungen von Lärmschutz-Maßnahmen gelöst. Dazu zählen eine schallmindernde Nachrüstung des Kleinwasserkraftwerkes oder alternativ feststehende, nicht öffnende Fenster innerhalb des Konfliktbereiches, der Einbau von ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen und schallgedämmte Außenbauteile.
 - Grundsätzlich kann nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.06.2012 (Az. 4 BN 6.12) die "Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen [...] abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutz-Maßnahmen auferlegt werden."
 - Eine alternative Berücksichtigung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwar in der TA Lärm nicht vorgesehen, jedoch ist es nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes im Rahmen der "architektonischen Selbsthilfe" zulässig, den maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm zu verlegen, z.B. durch Verlagerung von Wohnräumen oder nicht öffnende Fenster (vgl. Kommentar von Rechtsanwalt Dennis Kümmel "Passiver Schallschutz ist nicht genug!", erschienen in "Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht" Jahrgang 2013, Heft 04, Seite 220, Verlag C.H. Beck oHG, München). Als weiterer Anhaltspunkt dient die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), wo erforderliche Schalldämm-Maße auch für gewerbliche Geräusch-Immissionen angegeben werden. Hieraus lässt sich schließen, dass für Gewerbelärm passive Lärmschutzmaßnahmen als Konfliktlösung zulässig sind. Wird von nicht öffnenden Fenstern im Konfliktbereich ausgegangen, dürfen nach Ziffer 6.2 der TA Lärm innerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts unabhängig von der Gebietseinstufung nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan sind daher Anforderungen gemäß der DIN 4109 festgesetzt."
- 6.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft wird hingewiesen. Zu den Geräuschimmissionen des Lift- und Pistenbetriebes des südöstlich gelegenen Skizentrums liegt eine schalltechnische Untersuchung (Firma tecum) aus dem Jahr 2008, erstellt im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Skizentrum/Pfronten-Steinach", vor. Eine Neubegutachtung ist nicht erforderlich, da im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" der Gebietstyp "Wohn- und Ferienhaus" festgesetzt ist, um gewerbliches und nicht-gewerbliches Wohnen zu ermöglichen. Diesem Gebietstyp wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugeteilt.
- 6.2.8.5 Die überplanten Flächen sind frei von Altlasten. Ein "Gutachten zur Ermittlung von Schadstoffen in vorhandener und verbleibender Bausubstanz (vom 26.09.2013)" wurde durch das Büro "Güt-

tinger Ingenieure" ausgearbeitet. Belastungen mit Holzschutzmitteln wurden dabei nicht festgestellt. Eine "orientierende Altlastenuntersuchung Bereich ehem. Tankraum (Heizöl) auf dem Areal der ehem. Weberei Pfronten" wurde durch die "R&H Umwelt GmbH" ausgearbeitet. Diese Untersuchung brachte den Nachweis, dass keine nutzungsbedingten oder sonstigen Verunreinigungen des Untergrunds im Verdachtsbereich vorliegen. Die untersuchten Bohrproben, unmittelbar unterhalb der Kellerbodenplatte entnommen, zeigen keine nachweisbaren Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen, so dass der Altlastenverdacht im Untersuchungsbereich als ausgeräumt betrachtet werden kann. Auch die Kellerbodenplatte selbst zeigt keine Hinweise auf Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigungen. Hinweise auf potentielle weitere Schadstoffparameter wurden zudem nicht gefunden. Weitere Maßnahmen im Untersuchungsbereich bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind damit nicht erforderlich.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.2 Die Gemeinde Pfronten verfügt in diesem Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.3 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserleitungen abgeführt.
- 6.2.9.4 Aufgrund der Baugrundverhältnisse am Breitenbergfuß mit hohen Lehnteilen wird eine gezielte Versickerung von Regenwasser über Rigolen etc. vor Ort erschwert. Eine geführte und kontrollierte Oberflächenwasserabfuhr über das öffentliche Regenwassersystem kann als Alternative zur Versickerung erfolgen.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

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

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren
gem. § 13a BauGB****7.1.3 Umweltprüfung**

7.1.3.1 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. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.4.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.3 Bestandsaufnahme**

7.2.3.1 Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Steinach, auf dem Gemeindegebiet von Pfronten. Es umfasst die Fl.-Nrn. 1042/3, 1043 sowie Teilfläche der Fl.- Nrn. 1033/1 und 1257/65. Innerhalb des Gebietes befand sich bis vor kurzem ein zwischenzeitlich abgerissenes, ehemals als Textilbetrieb genutztes, leerstehendes Gebäude, die Zufahrt im Süden sowie eine Hoffläche mit anschließenden Garagen und kleinem Gehölzbestand im (Süd-)Westen. Nördlich des ehemaligen Gebäudekomplexes verläuft in einem künstlichen, betonierten Bachbett ein Nebenlauf der "Steinacher Achen", der "Gießler" genannt wird. Der Nebenlauf wird zum Betrieb eines an der Nordseite des Hauses befindlichen Wasserkraftwerks genutzt. Nördlich des Zu-/ Ab- laufs und der weiter nördlich verlaufenden "Steinacher Achen" liegt ein Wiesengrundstück mit drei Bäumen. Die das Plangebiet darüber hinaus umschließenden Flächen werden allesamt zu Wohnzwecken genutzt. Einzig im Süden grenzt noch eine landwirtschaftlich genutzte Wiese an.

7.2.3.2 Da das Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch das Gebäude sowie die umliegenden Zufahrts- und Hofflächen nahezu vollständig bebaut war, lag der Fokus bei der Begehung des Plangebietes am 20.02.2013 auf potenziellen gebäudebewohnenden Arten (Tiergruppen Vö-

gel und Fledermäuse). Es wurden keine Fledermäuse vorgefunden oder Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch die Tiere erbracht. Im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss wurden größere Mengen an Marderkot gefunden was auf eine regelmäßige Nutzung durch die Säuger schließen ließ. Im Dachgeschoss wiesen Schmelzspuren auf eine zeitweilige Nutzung durch Haus- tauben hin. Da keine Hinweise auf Nester erkennbar waren, wurde der Dachboden von den Tauben vermutlich lediglich zeitweise als Ruheplatz genutzt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 27.02.2013). Die etwa 25 m nördlich des Plangebietes verlaufende "Steinacher Achen" ist mitsamt ihrer Begleitvegetation (überwiegend Grauerle, Esche, Bergahorn und Weiden) als Biotop kartiert (Nr. 8429-0059-006). Im Südwesten des Plangebietes, zwischen den Garagen und dem benachbarten Wohngrundstück stockt ein kleiner Gehölzbestand (eine Konifere sowie zwei Laubbäume jüngeren bis mittleren Alters).

- 7.2.3.3 Da das Plangebiet auf Grund der Vornutzungen nahezu vollständig versiegelt ist, kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) sind bereits nicht mehr existent. Einzig im Bereich der Gehölzfläche im Südwesten kommt dem Boden auf sehr kleiner Fläche eine gewisse Bedeutung zu.
- 7.2.3.4 Auf Grund der nahezu vollständigen Versiegelung des Vorhabengebietes handelt es sich um einen Bereich ohne Versickerungsleistung. Nördlich des abgerissenen Gebäudekomplexes verläuft in einem künstlichen, betonierten Bachbett ein Nebenlauf der "Steinacher Achen". Dieser wird zum Betrieb eines an der Nordseite des Hauses befindlichen Wasserkraftwerks genutzt. Etwa 20 m weiter nördlich verläuft die "Steinacher Achen" selbst.
- 7.2.3.5 Der Bereich ist auf Grund der nahezu vollständigen Bebauung nicht von klimatischer Bedeutung. Durch die Versiegelung besteht eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die auf Grund der Lage im ländlichen Raum jedoch nicht von Relevanz ist. Die Gehölze im Südwesten tragen in geringem Maße zur Frischluftbildung bei.
- 7.2.3.6 Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum der Allgäuer Kalkalpen. Der im Vilstal gelegene Ortsteil ist insbesondere durch die umliegenden Höhenzüge geprägt (Breitenberg im Süden, Kienberg im Westen und Weißenseeberg im Osten). Das Plangebiet selbst liegt am südwestlichen Ortsrand von Steinach und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Auf der Fläche selbst stand bis vor kurzem ein ehemals als Textilbetrieb genutztes Gebäude mit umliegenden Zufahrts- und Hofflächen sowie einer Dreiergarage im Südwesten. Das Gebäude prägte auf Grund seiner Architektur und Größe/Kubatur (insbesondere durch den "Friedrichsturm") das örtliche Umfeld. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden verläuft in einem künstlichen, betonierten Bachbett ein Nebenlauf der "Steinacher Achen", etwa 20 m weiter nördlich die "Steinacher Achen" selbst.

7.2.4 Auswirkungen der Planung

- 7.2.4.1 Der Vorhabenträger plant den Neubau des Vorhabens "Chalet am Breitenberg" auf der Fläche des ehemaligen Textilbetriebes mit dem Bau von insgesamt 12 Wohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen. Dabei sollen die Grundstruktur und das Erscheinungsbild des inzwischen abgebrochenen Gebäudes "Scheiberweg 30 und 32" wiederhergestellt werden, lediglich die Höhe des Gebäudeteils "Friedrichsturm" soll reduziert und Anbauten (Dachgaupen und Balkone etc.) hergestellt werden. Westlich des Gebäudes ist die Anlage einer Tiefgarage mit Einfahrt von Südosten vorgesehen. Oberhalb der Tiefgarage wird ein Garten angelegt. Das Wasserkraftwerk nördlich des Gebäudes sowie der dazugehörige Zu- und Ablauf bleiben bestehen. Gleiches gilt für das Gebäude Scheiberweg 28, welches baulich unmittelbar an das Gebäude des Vorhabens "Chalet am Breitenberg" anschließt.
- 7.2.4.2 Durch das geplante Vorhaben ist bzw. war zum Zeitpunkt des Abrisses gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber vom 27.02.2013 nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG zu rechnen. Gegebenenfalls werden im südwestlichen Plangebiet zwei bis drei Bäume geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit gerodet. Die "Steinacher Achen", die mitsamt ihrer Begleitvegetation als Biotop kartiert ist, wird nicht beeinträchtigt.
- 7.2.4.3 Auf Grund der Vorbelastung erfährt das Schutzgut Boden keine erhebliche Beeinträchtigung. Zwar erfolgt im westlichen Bereich durch die Errichtung der Tiefgarage ein Eingriff in tiefere Bodenschichten, gleichzeitig werden jedoch oberhalb der Tiefgarage durch die Anlage eines Gartens offene bzw. teilversiegelte Flächen entstehen, denen eine gewisse Bedeutung im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen zukommt.
- 7.2.4.4 Durch die Anlage eines Gartens oberhalb der Tiefgarage werden offene Bodenflächen mit einer gewissen Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit für eintreffendes Niederschlagswasser geschaffen. Die im Norden angrenzenden Fließgewässer erfahren keine Beeinträchtigung.
- 7.2.4.5 Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen.
- 7.2.4.6 Da die Grundstruktur und das Erscheinungsbild des inzwischen abgebrochenen Gebäudes "Scheiberweg 30 und 32" wiederhergestellt werden sollen, bleibt die Wirkung der Bebauung auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild in ähnlichem Maße erhalten.

7.2.5 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.5.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.5.2 Auf der geplanten Tiefgarage im westlichen Plangebiet wird ein Garten mit Zierrasen sowie Ge-

hölz- und Kiesflächen angelegt. Dies führt gegenüber der überwiegend bebauten Bestandssituation zu einer Aufwertung, insbesondere für die Schutzgüter Arten/Lebensräume (für Ubiquisten und Kulturfolger) sowie Boden und Wasser (verbesserter Wasserrückhalt).

- 7.2.5.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende 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.
- 7.2.5.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.5.5 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.
- 7.2.5.6 Für einen naturnahen Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist dieses auf eigenem Grund zu versickern bzw. in einem vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 8.1.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf jene, die zur Erhaltung der besonderen landschaftlichen Situation und deren Erscheinungsbild erforderlich sind.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen und Nebengebäude.
- 8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht dem ehemaligen, inzwischen abgebrochenen Bestandsgebäude mit seinen einzelnen Dächern. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.
- 8.1.2.4 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsteiles. Die Farben entsprechen dem bestehenden Gebäude und fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

- 8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht in Kraft gesetzt. Stattdessen wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Wand- bzw. Firsthöhe) des Hauptgebäudes über NN (Ziffer 2.4 bzw. 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Damit sind die Festsetzungen aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).
- 8.2.1.2 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation gemacht. Beim Vorhaben "Chalet am Breitenberg, Neubau von 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage" handelt es sich um einen Neubau, welcher sich an historischen Maßen und Formen orientiert, um die ortsbildprägende Wirkung der Bebauung zu erhalten. Der Wiedererkennungswert des ehemaligen Textilbetriebes mit Friedrichsturm, Werkstattgebäude Ost und vorgelagertem Hallenbereich Süd mit den charakteristischen Bogenfenstern wird wiederhergestellt. Der Maßstabssprung zur neuzeitlichen, vorhandenen Siedlungsstruktur wird wieder erlebbar werden. Die Alternative (Inkraftsetzen der Abstandsflächenregelung der BayBO) würde den Verlust der historischen Struktur und die Nivellierung neuer Häuser in die umgebenden Siedlungsformen zur Folge haben. Daher ist es erforderlich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO von den von der BayBO vorgeschlagenen Abstandsflächentiefen abzuweichen, um die Bebauung in historischer Form überhaupt zu ermöglichen.
- 8.2.1.3 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 8.2.1.4 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Zum Gebäude "Scheiberweg 28", welches direkt an das Vorhaben angrenzt, ist die Errichtung einer Brandschutzwand vorgesehen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen erreichbar.
- 8.2.1.5 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine negativen Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Situation zu erwarten sind. Die Höhe des sog. "Friedrichsturms" wird gegenüber dem historischen Bestand sogar reduziert. Gleiches gilt für die Belange der Belüftung.

8.2.1.6 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist auch nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzuordnen. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht der Gemeinde Pfronten sind diese Punkte zur Errichtung eines Ersatzbaus für den historischen Bestand gegeben. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Gemeinde Pfronten einen Ausgleich zwischen den Belangen des Vorhabenträgers und der Nachbarn dar. Einerseits wird die, von der Gemeinde gewünschte Herstellung des Ersatzbaus erreicht, andererseits werden die Belange "Brandschutz, Belichtung, Belüftung" eingehalten.

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

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, 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 bereits überwiegend vorhandenen Bebauung sowie der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.3 Durchführungsvertrag

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als "Wohn- und Ferienhaus"	0,14	81,0%
Wasserkraftwerk, Zu-/Abfluss des Wasserkraftwerks	0,02	9,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	10,0%

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasser-Zweckverband 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 sowie offenen Gewässern in der Umgebung sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Werk Reutte
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 9.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im öffentlich-rechtlichen Sinne erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

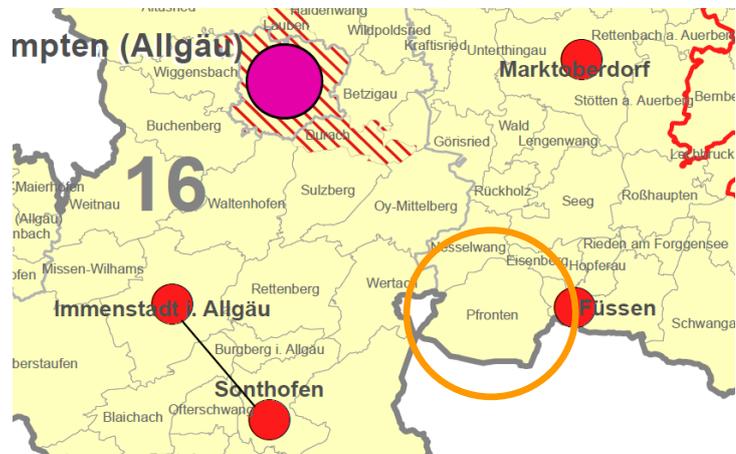
9.2.3 Planänderungen

- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 27.01.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.01.2015 wie folgt Berücksichtigung.

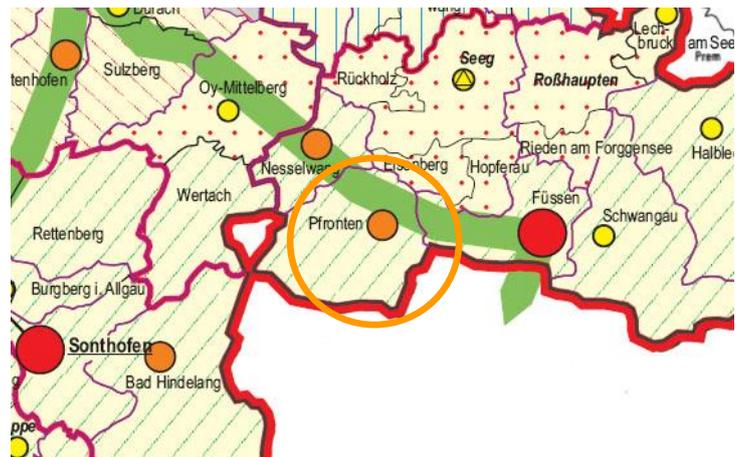
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pfronten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.01.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.01.2015 enthalten):

- Aufnahme eines Umsetzungshinweises zur Festsetzung 2.16
- zusätzliche ergänzende Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Strukturkarte, Festlegung als Unterzentrum



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (berichtigt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd", Darstellung als Mischgebiet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2014. Der Beschluss wurde am 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den
 (die Bürgermeisterin)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 26.11.2014 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 14.11.2014).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.12.2014 bis 15.01.2015 (Billigungsbeschluss vom 27.11.2014; Entwurfsfassung vom 27.11.2014; Bekanntmachung am 03.12.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Pfronten, den
 (die Bürgermeisterin)

12.3 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 03.12.2014 (Entwurfsfassung vom 27.11.2014; Billigungsbeschluss vom 27.11.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pfronten, den
 (die Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.01.2015 über die Entwurfsfassung vom 27.01.2015.

Pfronten, den
(die Bürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" in der Fassung vom 27.01.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.01.2015 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den
(die Bürgermeisterin)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" 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
(die Bürgermeisterin)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52/1 "Pfronten-Steinach/Scheiberweg-Süd" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Pfronten, den
(die Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 18.11.2014
Plan geändert am: 27.11.2014
Plan geändert am: 27.01.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Andreas Brockof)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.