



Gemeinde Pfronten

Einfacher Bebauungsplan Nr. 61
"Oberkreuzegg"

Fassung 18.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	39
10	Begründung – Sonstiges	42
11	Begründung – Bilddokumentation	44
12	Verfahrensvermerke	46

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten (z.B. Rasengitter)
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt **zwingend zwei Vollgeschosse**. Sie bezieht sich auf den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude). Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten in deutlich untergeordneter Form (z.B. Wintergärten)

Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Bauweise

Es gilt die **offene Bauweise**.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO)

- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch 250 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.
- Unabhängig von der o.g. Ermittlung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sind pro Einzelgebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.6 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.7 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.8 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen

Pflanzungen:

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

Für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnliche Hasel

Corylus avellana

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Faulbaum

Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Rosa canina

Ohr-Weide

Salix aurita

Grau-Weide

Salix cinerea

Purpur-Weide

Salix purpurea

Mandel-Weide

Salix triandra

Korb-Weide

Salix viminalis

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball

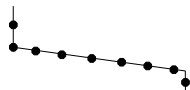
Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.10



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" der Gemeinde Pfronten.

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

3.1 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich **Satteldächer** zulässig. Die geneigten Dachflächen müssen mit einheitlicher Dachneigung ausgeführt werden und sich in einem durchgehenden gemeinsamen First treffen. Vertikale oder horizontale Versätze der beiden geneigten Dachflächen sind unzulässig. So genannte Krüppelwalme sind unzulässig.

Die o. g. Vorschrift zur Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, sofern diese einen Bruttorauminhalt von 75 m³ überschreiten. Garagen und sonstige Nebenanlagen, die den genannten Bruttorauminhalt nicht überschreiten, sowie Carports sind frei gestaltbar.

Ferner gilt die o.g. Vorschrift zur Dachform auch für die Dächer von Zwerchgiebeln und Widerkehren.

Abweichend von der o.g. Vorschrift zur Dachform dürfen die Dächer von Dachaufbauten (Dachgaupen) als Sattel-, Flachdach- oder Schleppgaube ausgeführt werden.

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

3.2 Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachform ist mit einer Dachneigung von 18 – 28° auszuführen.

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

3.3 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite (Außenkante Außenwand): die maximal zulässige Breite beträgt die Hälfte der jeweiligen Länge der Außenwand; max. jedoch 7,00 m

- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 1,25 m

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

3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 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

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

3.5 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 0,80 m.

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

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Beton-

dachsteine etc.) zulässig. Dies gilt nicht für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden, sofern diese einen Bruttorauminhalt von 75 m³ unterschreiten.

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

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

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

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

3.7 Farben für die Dachdeckung

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

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

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

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

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

3.8 Materialien für die Fassadengestaltung

Als Materialien für die Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich Putz und Holz (Latten, Schindeln, usw.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile Fensterrahmen, Stützen, Regenfallrohre etc.

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

3.9 Farben für die Fassadengestaltung

Für verputzte Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich Weiß-Töne oder Pastell-Farben zulässig.

Der Weißanteil der Farben muss mind. 85 % betragen.

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

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Stützkonstruktionen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Gabionen als Stützkonstruktion sind unzulässig.

Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu).

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

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

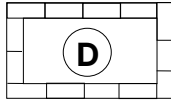
4.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes, außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

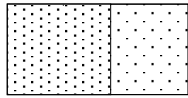
4.2



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem **Denkmalschutz unterliegen**, außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



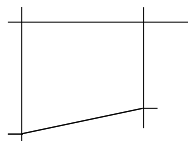
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1405

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhengschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6

Klimaschutz

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

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.7

Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regen-

wasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

5.8 Natur- und Artenschutz

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten öffentliche Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden und während der Bauzeiten durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

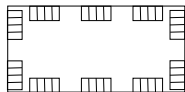
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben in den ersten beiden Grundstücksreihen entlang der Füssener Straße eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich. Im Rahmen dieser sind die gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Im gesamten Plangebiet kann bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben in der Umgebung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen die Durchführung von Geruchs- und/oder Lärmgutachten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

5.10



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Streu- und Naßwiesen nordöstlich Weißbach", Nr. 8429-0073; "Moorkomplex zwischen Ried und Kreuzegg", Nr. 8429-0017; "Faule Ache zwischen Kreuzegg und Meilingen", Nr. 8429-0016 und "Hecken östlich Kreuzegg", Nr. 8429-0018); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten. Das heißt in den angrenzenden Flächen sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege (zum Beispiel durch die Umwandlung einer Feldhecke in eine Schnitthecke) unzulässig.

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Berger Moos" (ID: LSG-00395.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können z.B. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Augsburg), Bereich Landwirtschaft Augsburg, Abteilung Gartenbau oder der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.13 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Tiefer liegende Gebäudeteile sollten wasserdicht ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für Kellerräume, die wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden sollten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen). Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

5.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden

und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

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

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.15 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung ("Stellplatz- und Garagensatzung") in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.16 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.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.17 Landwirtschaftliche Tätigkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Ortsteil "Kreuzegg" mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden. Zwischen Stall und Hofweiden findet ein regelmäßiger Viehtrieb durch "Kreuzegg" statt.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und

trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen einschließlich Viehtrieb deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, ihre Vorgärten zumindest während der Vegetationsphase mit triebgeeigneten Einfriedungen zu versehen bzw. triebgeeignete Straßenabgrenzungen zu dulden, um den ortsüblichen Austrieb von Weidevieh zu ermöglichen.

5.18 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten den einfachen Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" in öffentlicher Sitzung am 26.10.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.10.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem einfachen Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.10.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.10.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 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.

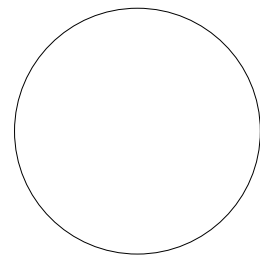
§ 5 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronten, den

.....

(Alfons Haf, 1. Bürgermeister)



(Dienstseigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dem historisch gewachsenen, landwirtschaftlich geprägten Ortsteil.

Der Planbereich umfasst den bislang unbeplanten Bereich von "Kreuzegg", der sich nördlicher der "Füssener Straße" befindet.

Das Ortsbild von "Kreuzegg" ist stark durch die ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Die großen Kubaturen der ehemaligen Hofstellen können ohne bauleitplanerische Steuerung bei einer Umnutzung zu überdimensionierten Wohngebäuden ausgebaut werden. Gleichzeitig gibt es bislang keine verbindlichen gestalterischen Vorgaben für das Plangebiet, sodass die bislang ortstypisch geprägte Bebauung und das harmonische Gesamtbild langfristig nicht gesichert sind.

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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der zu überplanende Bereich umfasst den überwiegenden Teil von "Oberkreuzegg", dem nördlichen Teil von "Kreuzegg". Der südlichere Bereich wird durch die St 2521 ("Füssener Straße") räumlich abgetrennt. Der Ortsteil befindet sich nördlich des Hauptortes "Pfronten".

Der Geltungsbereich beinhaltet den bislang unbeplanten Bereich von "Oberkreuzegg". Im Norden von "Oberkreuzegg" befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Pfronten, dessen Umgriff nicht im Geltungsbereich liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1390 (Teilfläche), 1390/1, 1391, 1396, 1396/1, 1396/2, 1396/3, 1397, 1398, 1398/1, 1400, 1405, 1412, 1416, 1416/3, 1416/4, 1417, 1418, 1419, 1422, 1422/1, 1422/2, 1422/3, 1422/4, 1422/5, 1422/6, 1422/8, 1422/9, 1422/10 (Teilfläche), 1422/11, 1422/12, 1422/13, 1422/14, 1422/15, 1422/16, 1422/17, 1422/18,

1422/19, 1422/22, 1423, 1424, 1425, 1426, 1426/1, 1427, 1428, 1428/2, 1428/3, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1430, 1431, 1431/2, 1431/3, 1431/4, 1431/5, 1431/6, 1431/7, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1436/2, 1437, 1438, 1439, 1439/2, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1447, 1538/3, 1655/2, 3490, 3491, 3491/2, 3491/3, 3491/4, 3492, 3493, 3493/2, 3497/2 und 3497/3 der Gemarkung Bergpfronten.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen mit Oberlauf des Lechs geprägt.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche ortsbildprägende Gebäude.

Das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches weist eine sehr bewegte Topographie mit teilweise starkem Gefälle auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

Der Ortsteil "Kreuzegg" ist ein historisch gewachsener und durch die Eigenart der regionstypischen Bebauung geprägter Ort. Die teilweise heute noch aktive landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben. Durch die Aufgabe und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen wird der Ortsteil mit neuen städtebaulichen Herausforderungen konfrontiert. Konkreter Anlass für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" war der geplante Abbruch einer ehemaligen Hofstelle mit Neubau eines Wohnhauses. Grundsätzlich besteht ohne bauleitplanerische Steuerung die Gefahr, dass landwirtschaftliche Hofstellen in überdimensionierte Wohngebäude umgenutzt werden und so zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.

Hinzu kommt, dass die städtebauliche Gestalt von "Kreuzegg" ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild im Hinblick auf Struktur und Gestaltung aufweist. Aufgrund fehlender Steuerung ist es nach jetzigem Stand jederzeit möglich, ein entsprechend der Vorgaben des §34 BauGB genehmigungsfähiges Vorhaben zu errichten. Gestalterische Aspekte bleiben dabei unberücksichtigt. Dies entspricht jedoch nicht den Vorstellungen der Gemeinde Pfronten, die den historisch gewachsenen und gut erhaltenen Ortsteil auch langfristig sichern möchte.

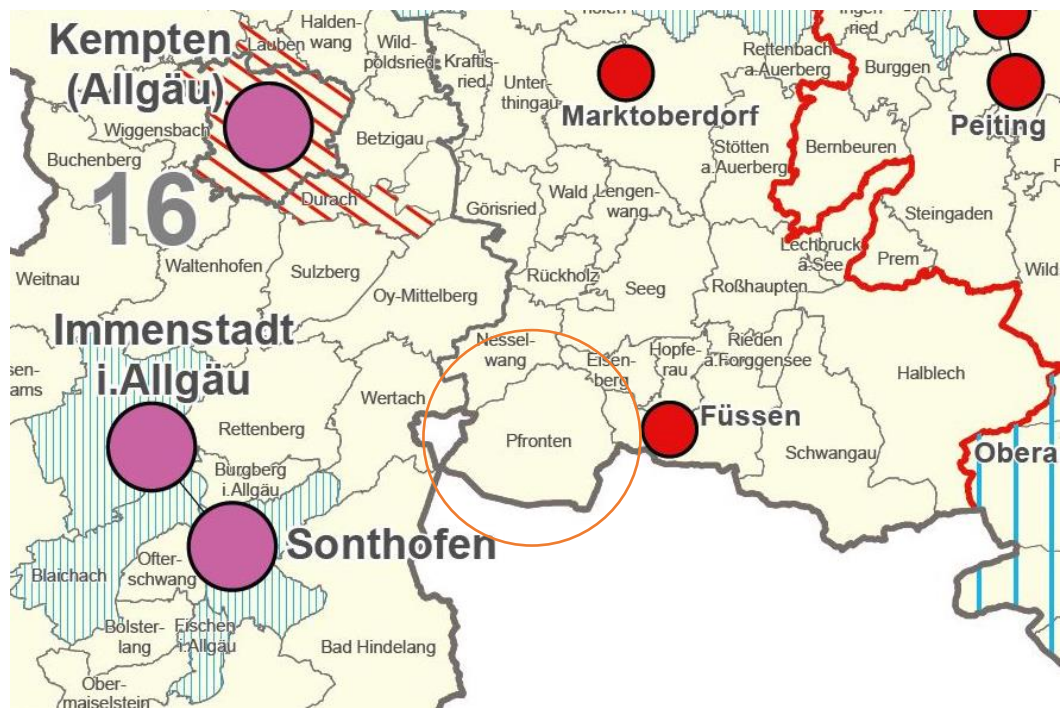
Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Pfronten bereits eine städtebauliche Analyse in Auftrag gegeben, die neben gestalterischen Vorgaben auch Art und Maß der Bebauung und mögliche Sicherungsinstrumente untersucht hat. Auf Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen bauleitplanerisch sichert.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Gemeinde Pfronten als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

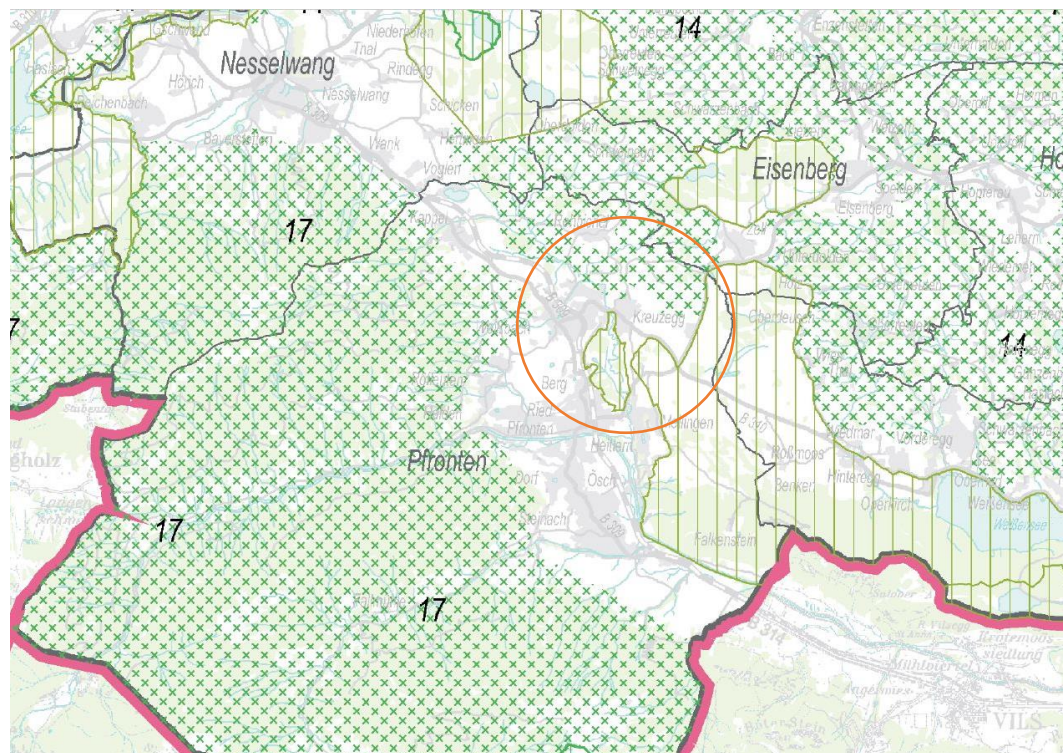


Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Sch. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Pfronten als Unterzentrum
A III 3
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

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

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu,
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Die Gemeinde Pfronten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 18.11.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als "Dorfgebiet", "Wohnbaufläche" und "Grünflächen" dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung nicht festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen kann jedoch von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen werden. Die Darstellung von "Wohnbauflächen" im östlichen Randbereich kann als zutreffend betrachtet werden, da sich die landwirtschaftlichen Betriebe hauptsächlich im zentralen und westlichen Bereich von "Kreuzegg" konzentrieren. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist außerdem nicht parzellenscharf. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Dorfgebiet", "Wohnbaufläche" und "Grünflächen"



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Nördlich des Plangebietes im Bereich des "Bruder-Georg-Weg 11" befindet sich die kath. Bruder-Georg-Kapelle (D-7-77-159-42). Südlich des Plangebietes im Bereich der "Füssener Straße 34" befindet sich die kath. Kapelle hl. Kreuz (D-7-77-159-43). Beide Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

Die allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, einen verbindlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung in "Kreuzegg" zu schaffen. Damit soll sichergestellt werden, dass die historisch gewachsene Eigenart des Ortes erhalten bleibt. Dafür sollen die typischen gestalterischen Merkmale der Bebauung durch Festsetzungen und Bauvorschriften gesichert werden und Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird nur das erforderliche Maß an Regelungen getroffen. Dieser Umfang beschränkt sich auf die Gestalt und Dimensionierung der Gebäude.

Bei dem einfachen Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 "Oberkreuzegg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 70.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingehalten.

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf die Vorgaben, die erforderlich sind, die Errichtung überdimensionierter Gebäude zu vermeiden. Gleichzeitig soll vermieden werden, zu starke Einschränkungen für die bestehende Bebauung vorzugeben.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet orientiert sich am Bestand und ermöglicht einen maßvollen Spielraum für zukünftige Erweiterungen oder Nachverdichtung. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind so gewählt, dass neben der Sicherung des Bestandes auch die historischen Strukturen erkennbar bleiben. Aus diesem Grund ist im Ortskern eine dichtere Bebauung möglich, während die Ortsrandlagen weniger dicht bebaut werden sollen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bis 0,60 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Dorfgebiete. Diese werden trotz fehlender Festsetzung eines Gebietstyp herangezogen, da von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen wird.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen

und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Nutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

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

- Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für Anbauten in deutlich untergeordneter Form ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht verbindlich. Dies trifft zu, da nur Gebäude und Gebäudeteile in den (gesamten) Anwendungsbereich des § 20 BauNVO fallen, denn nur Gebäude haben eine Geschossfläche (NK-BauNVO/Hartmann/Schilder Rn. 52). Nebenanlagen ohne Gebäudeeigenschaft haben keine Geschosse und werden daher schon von § 20 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst (EZBK/Stock Rn. 42). Gleiches gilt für Garagen. Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen ist sinnvoll, da dieses Maß zum einen der historischen Wohnbauform entspricht und zum anderen, da sie auch dem vorkommenden Gebäudebestand entspricht. Durch die Möglichkeit, das Dachgeschoss durch Ausführung mit Kniestock nutzbar zu machen, ermöglicht dieses Maß auch zeitgemäße Wohnformen. Aufgrund der teilweise steilen Topographie ist ebenfalls davon auszugehen, dass zumindest in Teilen eine Freilegung der Untergeschosse zusätzliche Nutzfläche schafft und an diesen Stellen dann höher in Erscheinung tritt.

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie ist erforderlich, um eine unverhältnismäßige Entwicklung vor allem bei Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu verhindern. Um eine auf die jeweilige Grundstücksgröße angepasste und angemessene Anzahl an Wohnungen zu ermöglichen, erfolgt eine grundstücksgrößenbezogene Regelung. Die Höchstzahl wird auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude festgelegt. Dies ist sinnvoll, um den dörflichen Charakter von "Kreuzegg" zu bewahren. Bei einer zu starken Bewohnerdichte wäre anderenfalls mit Fehlentwicklungen zu rechnen. Hinzu kommt, dass eine bedarfsgerechte Bebauung erfolgen soll. Ein übermäßiges

Angebot an Wohnraum könnte dazu führen, dass mehr Zweitwohnungen entstehen. Pfronten ist aufgrund seiner attraktiven und landschaftlich ansprechenden Lage ein beliebter Zweitwohnsitzort. Eine übermäßige Entwicklung in dieser Hinsicht ist jedoch unerwünscht, da vorrangig Wohnraum für die dauerhafte Nutzung und zur Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden soll.

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

7.2.6 Infrastruktur

Die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Aufgrund des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfes für das Plangebiet und der nicht-erweiterbaren bestehenden Trafostation im Bereich "Brunnenweg" ist in absehbarer Zeit die Errichtung einer weiteren 20 kV-Trafostation erforderlich. Der konkrete Standort ist zu einem späteren Zeitpunkt abzuklären.

Eine zusätzliche Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Da ausschließlich eine bestehende Siedlung überplant wird und keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden, sind die bestehenden Gebäude bereits ausreichend durch das bestehende Verkehrsnetz erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Haltestelle im westlich angrenzenden Ortsteil "Weißbach" gegeben. Durch die Haltestelle "Pfronten-Weißbach" besteht eine Anbindung an die Regionalbahn "RB 73".

Die Staatsstraße St 2521 verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Dadurch ist eine direkte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Füssener Straße ein. Aufgrund der hohen Frequentierung der Straße ist davon auszugehen, dass es auf den angrenzenden Grundstücken zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) kommt. Auf eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird dennoch verzichtet. Es handelt sich bei dem einfachen Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung dessen Ziel die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des historischen Ortskernes ist. Für den voraussichtlichen Konfliktbereich entlang der Füssener Straße liegen aktuell keine konkreten Bauabsichten vor.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrszahlen der Füssener Straße im Laufe der Zeit ändern, sodass zum jetzigen Zeitpunkt mit den aktuellen Verkehrszahlen ausgearbeitete Festsetzungen bezüglich Verkehrslärmimmissionen zukünftig nicht mehr ausreichen oder aber zu streng formuliert sind.

Die Verkehrslärmimmissionen sind daher im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren detailliert mit den zu dem Zeitpunkt aktuellen Verkehrszahlen zu ermitteln und für die konkrete Planung entsprechend erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Auf den erforderlichen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Von den landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Bei Bauvorhaben in der Umgebung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen kann die detaillierte Ermittlung dieser Emissionen projektbezogen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

Auf den gegebenenfalls erforderlichen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgt jedoch nicht, da auf die Ausweisung eines Gebietstyps verzichtet wird. Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

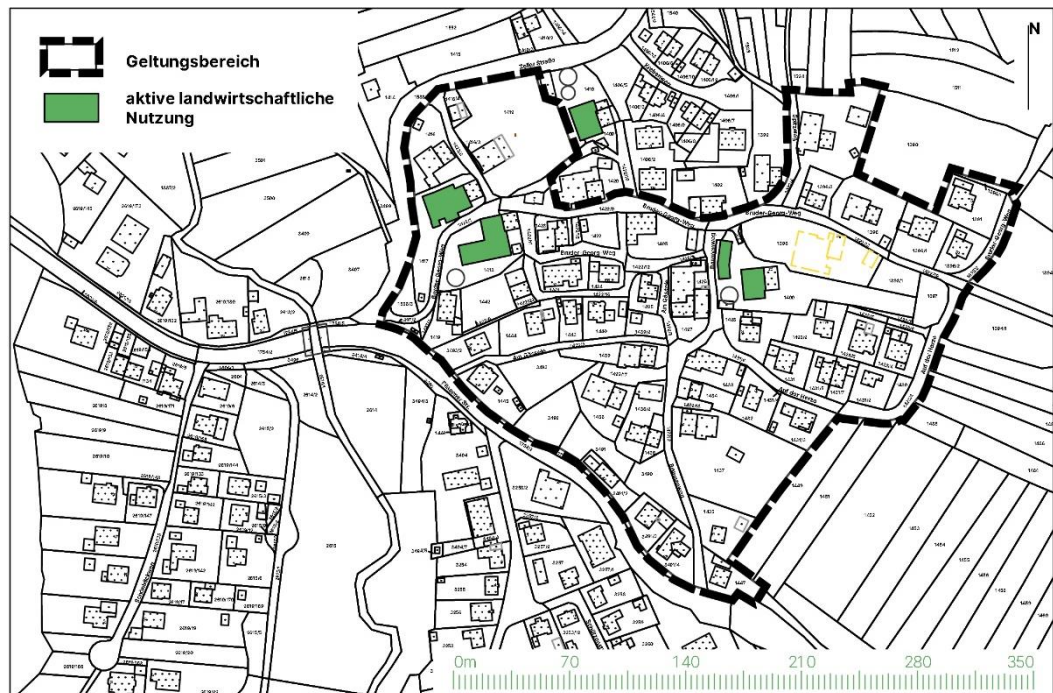


Abbildung: Übersicht aktiver landwirtschaftlicher Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr.61 "Oberkreuzegg" befinden sich derzeit noch drei aktive landwirtschaftliche Hofstellen, eine weitere befindet sich unmittelbar nördlich.

Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert, die möglichen zusätzlichen Gebäude, die bei einer Nachverdichtung entstehen könne, aufzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen vorrangig flächenhaft über den bewachsenen Oberboden zu versickern und soll damit zur Grundwasserneubildung beitragen.

Das Plangebiet ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Geologie

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

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirt-schaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustre-ben.

8.1 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.1.1 Bestandsaufnahme**

Der Planbereich umfasst den bislang unbeplanten Bereich von "Kreuzegg", der sich nördlich der "Füssener Straße" und östlich der "Zeller Straße" befindet. Das überplante Gebiet grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch das Plangebiet verläuft von Ost nach West der "Bruder-Georg-Weg", die Gasse "Am Gässele" sowie die Straße "Auf der Herze". Von Norden nach Süden verläuft der "Brunnenweg". Der Planbereich selbst ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist bereits nahezu vollständig bebaut. Es bestehen landwirtschaftliche Hofstellen, als Gasthaus genutzte Gebäude und Ein- sowie Mehrfamilienhäuser. In den meisten Gärten wachsen sowohl heimische als auch nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze, die Gärten werden überwiegend durch häufiges Rasenmähen dominiert. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die intensiv genutzten Gärten und bestehende Straßenbegleitgrünflächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind. Ein Teil der vor allem älteren Gebäude und Gehölze stellt jedoch einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse dar. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt, da eine Überprüfung erst im Fall von konkreten Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen sinnvoll erscheint. Die dichten Wohnstrukturen und die fehlenden naturschutzfachlich wertvollen Elemente im Umfeld lassen eine Funktion der Fläche im landesweiten Biotopverbund ausschließen.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Teilflächen -001, -002, -003, -004 und -005 des Biotops "Streu- und Naßwiesen nordöstlich Weißbach" (Nr. 8429-0073). 10 m südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich die Teilflächen -010, -009 und -004 des Biotops "Moorkomplex zwischen Ried und Kreuzegg" (Nr. 8429-0017) sowie das Landschaftsschutzgebiet "Berger Moos" (Nr. OAL-13). Darin, in ca. 35 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich die Teilfläche -001 des Biotops "Faule Ache zwischen Kreuzegg und Meilingen" (Nr. 8429-0016). Ab ca. 50 m östlicher Entfernung sind die Teilflächen -004, -003 und -002 vom Biotop "Hecken

östlich Kreuzegg" (Nr. 8429-0018) vorzufinden. Das FFH-Gebiet "Schmelzwasserrinnen und Toteislöcher bei Pfronten" (ID 8429-301) beginnt etwa 220 m südöstlich des Geltungsbereiches.

Weitere Schutzgebiete und Biotope liegen im weiteren Umfeld.

§Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Allgäuer Alpen. Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt (würmzeitliche Moräne), welche aus Kies bis Blöcke bestehen, die sandig bis schluffig sind. Daraus haben sich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme hoher Zustandsstufe. Aufgrund der überwiegenden Bebauung mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen ist jedoch davon auszugehen, dass von dem ursprünglichen Bodenprofil wenig erhalten ist und die Böden in der Vergangenheit überwiegend bereits beeinträchtigt oder umgelagert wurden (Verdichtung durch Baumaschinen, Eintrag von Bau-schutt, gärtnerische Nutzung, ehemalige Bebauung). Daher können die in den unversiegelten Bereichen vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Über die noch bestehende Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

§Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich, ca. 40 m vom Plangebiet entfernt verläuft die "Faule Ache". Auch aufgrund des hängigen Geländes und der Geländestruktur des Umlandes ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Daher kann es infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung durch den Abwasserverband Vils Reutte. Da das Plangebiet am Rand eines wassersensiblen Bereiches liegt, ist laut Stellungnahme vom 19.08.2022 des Wasserwirtschaftsamt Kempten zumindest teilweise von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert oder über das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

§Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um überwiegend kleinteilige Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Während sich in den Gärten sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann, tragen die versiegelten und bebauten Bereiche zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung bei. Die Gehölze dienen der Frischluftbildung. Da umliegend überwiegend die freie Landschaft anschließt, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Die Luftqualität wird von den Geruchs-Emissionen, die von den landwirtschaftlichen Hofstellen entlang des Bruder-Georg-Weges liegen, beeinträchtigt. Auch von dem Anwohnerverkehr, der angrenzenden Straße und den Kleinf Feuerungsanlagen gehen in geringem Umfang Schadstoffemissionen aus. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum

jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

{Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Voralpinen Moor- und Hügelland und liegt im Bereich der Lech-Vorberge, einer gletschergeprägten Landschaft. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, liegen keine für das Landschaftsbild relevanten Strukturen vor. Es ist von Norden, Westen und Osten aufgrund der Ortsrandlage gut einsehbar. Sowohl im Norden wie auch im Südwesten schließt weitere Bebauung an. Die bestehende Bebauung ist überwiegend kleinteilig und viele der Gärten sind durch Gehölze zum Ortsrand hin eingegrünt. Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die "Zeller Straße", welche von Norden nach Osten entlang des Plangebietes führt ist Teil des Radwegenetzes der Region. Der "Bruder-Georg-Weg" sowie der "Spitzweg" wird zur Naherholung als auch von Touristen als Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu genutzt.

8.1.2 Auswirkungen der Planung

{Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Ziel der Planung ist es den historisch gewachsenen Ortskern mit seiner charakteristischen Bebauung zu erhalten und zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen. Eine naturverträgliche Nachverdichtung wird dadurch ermöglicht. Durch die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze auf betroffenen Grundstücken werden möglicherweise dafür gefällt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

{Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet und da keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die oben beschriebenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

{Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich nach jetzigem Stand vor allem um

die Umnutzung der ehemaligen Hofstellen handelt und vereinzelt Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

{Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Falle einer Bebauung würde durch die damit verbundene Versiegelung die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers darf weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger werden. In Folge von Starkregenereignissen möglicherweise auftretendes Hangwasser sollte daher möglichst abgefangen und schadlos abgeleitet werden. Bei Neubauten sollte auf eine entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung geachtet werden.

{Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die mögliche Rodung einzelner bestehender Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Luftaustauschbahnen bleiben in ihrem Umfang erhalten

{Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass landwirtschaftliche Hofstellen nicht in überdimensionierte Wohngebäude umgenutzt werden und so zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Die ermöglichte Nachverdichtung wirkt sich nicht auf das Landschaftsbild aus. Die zusätzlich getroffenen und bestehenden Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die möglicherweise neu hinzukommende Bebauung gut in die dörfliche Struktur einfügt.

8.1.3 Konzept zur Grünordnung

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

{Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

{Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

{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.

{Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

{Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

{Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

{Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zu verwenden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Außerdem sollte die Beleuchtungsstärke möglichst gering angesetzt werden (z.B. die jeweils geringst mögliche nach der DIN-EN 13201). Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

{Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlaten BW sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.

{Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

{Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

Die Gemeinde Pfronten schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbilds von "Kreuzegg" als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Prägend für den Ort sind insbesondere die älteren Gebäude, die typischerweise als Wohnstallhäuser ausgeführt wurden. Dieser Haustyp zeichnet sich durch das flachgeneigte Satteldach und aufwendige Fassadengestaltung mit Fensterläden auf der Schauseite der Gebäude aus.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das flachgeneigte Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen und den historisch gewachsenen Strukturen widersprechen. Da auch Zwerchgiebel und Widerkehre eine prägende Funktion übernehmen, gilt die Vorschrift zur Dachform auch für die untergeordnete Bauformen.

Für Dachaufbauten (Gaupen) sind im Sinne der Bauherrschaft neben Satteldachgaupen auch Flach- und Schleppdachgaupen zulässig. Die homogene Dachlandschaft wird dadurch bewahrt und bestehende Dachaufbauten gesichert.

Für Garagen und Carports sind generell auch andere Dachformen zulässig, sofern diese nur einen geringen Bruttorauminhalt aufweisen und damit über keine prägende Erscheinung verfügen. Eine andere Gestaltung der Dächer für diese kleinen Baukörper führt nicht zu Fehlentwicklungen in der Gesamtgestalt des Plangebietes. Zudem würde eine zu strenge Regelung dieser Formen wäre eine unverhältnismäßige Einschränkung für die Bauherrschaft.

Das Spektrum für Dachneigungen für das Satteldach ist mit 18 – 28° an die ortstypischen Gegebenheiten angepasst. Es bietet ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft und entspricht auch den Bestandsgebäuden.

Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

§Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen.

§Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung sind bewusst eng gefasst. Die Dachlandschaft ist ein besonders prägendes Element und soll deshalb auch für zukünftige Gebäude vorgeschrieben werden.

§Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften sind im Sinne der Ortsbilderhaltung streng gefasst. Sie schließen gestalterisch störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen. Durch die Vorschrift eines Mindestweißanteils für die verputzten Oberflächen soll sichergestellt werden, dass ausschließlich weiße bis pastellige Farbtöne ermöglicht werden.

§In Anlehnung an die ortstypische Bebauung im historisch gewachsenen "Kreuzegg" sind als Materialien für die Fassadengestaltung ausschließlich Putz und Holz zulässig. Auf die Festsetzung eines Mindestanteils von Holzverkleidung an den Fassaden wird jedoch verzichtet, um keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für die zukünftige Bebauung vorzuschreiben.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

§Eine Abgrenzung des öffentlichen Raumes und der privaten Grundstücke durch Mauern und Zäune soll möglichst vermieden werden. Vor allem Mauern als Einfriedung haben eine stark einschneidende Wirkung und führen zu einer unerwünschten Trennung im Erscheinungsbild. Aus diesem Grund ist die Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m beschränkt. Gleichzeitig sind ausschließlich Holzlattenzäune zulässig. Breite Holzlattenzäune sind ein im Erscheinungsbild des Ortes prägendes Element. Einfriedungen aus anderen Materialien oder in anderer Ausführung würden sich nicht in diese Strukturen einfügen und als Fremdkörper in Erscheinung treten. Auch Mauern sind grundsätzlich als Einfriedung unzulässig, sie sind lediglich als Stützkonstruktionen zulässig.

§Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze

§Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund

der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar, der "Oberkreuzegg" bereits fast vollständig bebaut ist. Durch den Bebauungsplan wird lediglich ein verträgliches Maß an Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

Fläche des Geltungsbereiches: 6,15 ha

10.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserentsorgung/Abwasserzweckverband Vils Reutte

Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH, Kempten

Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom

15.06.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 29.06.2023 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.2 "Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche"
- Änderung der Zahl der Vollgeschosse von II – III Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß) auf zwingend zwei Vollgeschosse
- Begrenzung von Widerkehren und Zwerchgiebel auf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge unter Ziffer 3.3 "Widerkehre und Zwerchgiebel"
- Ausschluss von Gabionen als Stützkonstruktion unter der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift 3.10 "Einfriedungen und Stützkonstruktionen"
- Ergänzung des Hinweises "Überflutungsschutz (Hangwasser)"
- Ergänzung des Hinweises "Landwirtschaftliche Tätigkeiten"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung hinsichtlich der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 26.10.2023 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises "Landwirtschaftliche Tätigkeiten" unter Ziffer 5.17
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Südwesten auf
"Kreuzegg"



Ortstypische Bebauung
im Bereich "Bruder-
Georg-Weg 13 und 13a"



Ortstypische Bebauung
mit zweiflügligen Fenster-
läden



Blick auf die Giebelseite
eines Wohngebäudes
mit ortstypischer Dach-
gestaltung



Landwirtschaftliche Ge-
bäude in ortstypischer
Ausführung



Gebäude mit aufwändi-
ger Fassadengestaltung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2021. Der Beschluss wurde am 01.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 31.10.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.10.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.12.2022 bis 23.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 24.11.2022; Entwurfsfassung vom 03.11.2022; Bekanntmachung am 12.12.2022) sowie in der Zeit vom 10.08.2023 bis 13.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 29.06.2023; Entwurfsfassung vom 15.06.2023; Bekanntmachung am 02.08.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.07.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.11.2022 (Entwurfsfassung vom 03.11.2022; Billigungsbeschluss vom 24.11.2022) sowie mit Schreiben vom 31.07.2023 (Entwurfsfassung vom 15.06.2023; Billigungsbeschluss vom 29.06.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 18.10.2023.

Pfronten, den

.....
(Alfons Haf, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" in der Fassung vom 18.10.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.10.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfronten, den

.....

(Alfons Haf, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 "Oberkreuzegg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pfronten, den

.....

(Alfons Haf, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.11.2022

Plan geändert am: 15.06.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M.Sc. Martin Werner

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

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