

**Gemeinde Pfronten**  
(Landkreis Ostallgäu)

**BEGRÜNDUNG**

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes  
**Nr. 8 „Pfronten-Ried / West“**

**Entwurfsverfasser - Bauleitplanung:**

Architekturbüro  
Dorothea Babel-Rampp - Stadtplanerin  
Stapferweg 17  
87459 Pfronten

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Änderungspunkte der 2. Änderung werden daher in der 3. Änderung nochmals aufgeführt. Die Punkte der 1. Änderung bleiben soweit hier nicht aufgeführt voll bestehen, es werden nur Punkte aufgeführt, die die 3. Änderung betreffen.

Es wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten-Ried / West“ das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB zur Anwendung gebracht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die entsprechenden hierfür notwendigen Parameter wurden überprüft und lassen die Anwendung des §13 BauGB zu.

**1. Geltungsbereich**

Der zu ändernde Bereich befindet sich im Ortsteil Ried der Gemeinde Pfronten. Der Geltungsbereich entspricht der 1. Änderung, jedoch wurden inzwischen Grundstücksneuermessungen vorgenommen, so dass der Geltungsbereich neue Flurnummern umfasst.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der bestehenden Bebauung an der Straße „Am Angerbach“, „Im Oberried“
- im Osten: von der bestehenden Bebauung zwischen den Straßen „Am Angerbach“, „Gartenweg“ und der „Vilstalstraße“.
- im Süden: von der Vilstalstraße und dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“
- im Westen: von der bestehenden Bebauung zwischen den Straßen „Im Oberried“ und der „Vilstalstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Bergpfronten mit einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha:

2788, 2788/1, 2788/2, 2788/3, 2790, 2790/13, 2790/14, 2790/15, 2848, 2848/22, 2854, 2854/2, 2854/3, 2855, 2855/1, 2885/3, 2855/6, 2855/7, 2855/8, 2855/9, 2855/10, 2855/11, 2855/12, 2855/13, 2855/14, 2855/15, 1855/16, 2855/17, 2855/18, 2855/19, 2855/20, 2855\*21, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2873, 2875, 2875/1, 2875/2, 2875/3, 2875/4, 2876/2, 2876/3, 2877, 2878, 2880, 2880/1, 2880/2, 2880/3, 2880/4, 2883, 288, /1, 2884, 2884, /1, 2884/2, 2884/3, 2884/4, 2885, 2886, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/4, 2886/5, 2890, 2890/1, 2890/2, 2891, 2892, 2892/2, 2893, 2893/1, 2894, 2895, 2895/1, 2895/2, 2896, 2896/1, 2897, 2899, 2901, 2930/25, 2930/26, 3606/2, 3609/1, 3609/2, 3611, 3612 und 3614/1.

## 2. Veranlassung und Bedarf

### Gebietsdefinitionen

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan (1. und 2. Änderung) wies eine Abstufung bei den Baukörpern zwischen den einzelnen Bereichen auf. Da mehrere Anfragen von Bauinteressenten vorliegen, die Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichten möchten, soll der Bereich WA 4 und MI 4 dahingehend geändert werden, dass auch für diese Bereiche eine zweigeschossige (anstatt ID) Bebauung möglich ist, diese Bereiche werden in WA 2 und MI 2 geändert. Somit entsteht eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke. Dies bringt Vorteile bei der Planung der Einzelobjekte, da Normalfenster in allen Normalgeschossen möglich sind, ohne dass zwingend auf Dachaufbauten oder Widerkehre zurückgegriffen werden muss.

Außerdem soll eine erschließungstechnische Änderung erfolgen. Das Grundstück Flur Nr. 2855/21 Gemarkung Bergpfronten soll näher an das neue Gebiet angeschlossen werden und über eine ca. 4,00 m breite Erschließungsstraße vom neuen Baugebiet aus erschlossen werden. Somit ist auch eine Erschließung des Grundstückes Flur Nr. 2855/18 zum Baugebiet hin möglich. Hier ist eine entsprechende Umorganisation und Änderung der Anordnung des Fußweges und der Straße notwendig, die auch zu Grundstücksneuzuschnitten und einer Änderung der Baufenster führt.

Die hieraus resultierende Umorganisation hat zur Folge, dass nur noch das Grundstück Flur Nr. 2855/20 nicht vom Baugebiet aus erschlossen wird.

Dem Gedanken des energetischen Bauens soll Rechnung getragen werden. Um so weit wie möglich passive und aktive Solarnutzung zu ermöglichen, werden die zwingend vorgeschriebenen Firstrichtungen aufgehoben und größtmögliche Freiheit auf den vorhandenen Grundstücken gewährt. Eine Überbauung der Ver- und Entsorgungsleitungen und –schächte ist nicht möglich, ebenso sind die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Um eine optimale Obergeschossnutzung (Seitenbelichtung) auch im Bereich einer angebauten Garage zu ermöglichen, wurde die Ausbildung eines Pultdaches mit mindestens 5° Dachneigung zugelassen. Da bei einer geringen Dachneigung eine Ziegeleindeckung nicht möglich ist, sind für flachgeneigte Garagendächer Blech-, Folien- oder Bitumeneindeckungen möglich.

Für Doppelhäuser oder aneinandergebaute Gebäude (auch Garagen) wurden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der zusammengebauten Anlagen entsteht.

Aus der 2. Änderung wird unter „Maß der baulichen Nutzung“ unter Punkt Nr. 2.3 entsprechend auf die 3. Änderung angepasst übernommen, dass im Plangebiet WA 3 die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf maximal 1 Wohnung beschränkt wird.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.1.2005 rechtskräftig, die zweite Änderung nachfolgend am 14.6.2007. Mit Rechtskräftigkeit der dritten Änderung wird die zweite Änderung aufgehoben. Der zeichnerische Teil der Planlegende (Tabelle Festsetzung der Gebiete) der zweiten Änderung wird in der dritten Änderung neu festgesetzt.

## 4. Lage und Bestand

Außer den schon bisher bebauten Bereichen, die in den Bebauungsplan miteinbezogen waren, ist bisher nur ein Gebäude errichtet worden, für 2 Gebäude gibt es Baueingaben, denen das gemeindliche Einvernehmen seitens der Gemeinde Pfronten erteilt wurde. Die öffentliche Erschließung ist begonnen und wird im Laufe des Jahres fertiggestellt.

Aufgrund von nicht komplett auszuschließendem Hochwasser aus dem Angerbach und zudem stark schwankender Grundwasserpegeln je nach Wetterlage, wird empfohlen die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden und auch statisch den wechselnden Grundwasserpegeln bei

der Auslegung der Kellerwände Rechnung zu tragen. Da die Grundstücke nicht als hochwasserfrei angesehen werden können, sind die entstehenden Schäden vom Bauherrn zu tragen. Der Bauherr hat mit den Genehmigungsunterlagen eine Haftungsfreistellung zu liefern.

## **5. Planung**

Die Grundsätze der bisherigen Planung werden dahingehend berührt, da die zwingend vorgeschriebenen Firstrichtungen aufgegeben werden. Dies ist vertretbar, da durch die Ausbildung der großen Baufelder eine definierte Anordnung der Gebäude nur ansatzweise geplant und vorhanden war und städtebaulich wirksam keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücksvermessungen in großen Teilen bereits erfolgt sind, sind zudem nur in Teilen geringfügige Änderungen möglich.

Die Änderungen von WA 4 und MI 4 zu WA 2 und MI 2 wirkt sich in der Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,6, sowie in Bezug auf die möglichen, maximalen Gebäudehöhen aus, die nun um ca. 1,50 m höher als bisher errichtet werden können, bei der kompletten Ausnutzung der Festsetzungen. Zudem ändert sich die mögliche GFZ in den bisherigen WA 4 / MI 4 Gebieten von 0,5 auf 0,6. Da die umliegende Bebauung die Höhenabwicklung und Geschossigkeit widerspiegelt – im Bebauungsplangebiet und auch im umgebenden Bestand – sind diese Änderungen unter dem Gesichtspunkt des verdichtenden Bauens und des immer knapper werdenden Baulandes vertretbar und entsprechen dem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel (Ausnutzung und Bebauung innerörtlicher Freiflächen).

Für die Garagenbaukörper werden auch Pultdächer mit einer minimalen Dachneigung von 5 Grad zugelassen, damit die Hauptbaukörper auch im Obergeschoss eine Seitenbelichtung ermöglichen. Für diese flachen Garagen sind von der Ziegeleindeckung abweichende Materialien zulässig.

Die gestalterischen Änderungen sollen dazu führen, dass harmonische Gesamterscheinungsbilder entstehen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Baulandumlegung nach BauGB ist größtenteils durchgeführt und abgeschlossen.

## **7. bleibt unverändert**

## **8. bleibt unverändert**

## **9. bleibt unverändert**

## **10. Sonstiges**

10.1 Die Ver- und Entsorgung im Gebiet ist inzwischen größtenteils hergestellt.

10.2 bleibt unverändert

### 11. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte vom Vermessungsamt Marktoberdorf vom 15.1.2010 im Maßstab 1:1000 von Herrn Hörmann Gemeinde Pfronten – per email übersandt.

Gemeinde Pfronten

Pfronten, den .....

.....

(Zeislmeier, 1. Bürgermeister)

