

# **Gemeinde Pfronten**

Landkreis Ostallgäu



## **Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“**

**gemäß § 13a BauGB**

In der Fassung  
vom 24.09.2015

## **Gemeinde Pfronten** **Landkreis Ostallgäu**

### **Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ (nach §13a BauGB)**

#### **A) Satzung**

#### **B) Planzeichnung und Verfahrensverlauf**

#### **C) Begründung**

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Pfronten  
Allgäuer Straße 6  
87459 Pfronten-Ried

Tel.: 08363 698-0  
Fax: 08363 698-55  
Mail: rathaus@pfronten.bayern.de

#### **Planung Städtebaulicher Teil:**

**abtplan** büro für kommunale entwicklung  
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner  
Hirschzellerstraße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
Mail: info@abtplan.de

## **A) Satzung der Gemeinde Pfronten für die Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“**

### **Präambel**

Die Gemeinde Pfronten erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB –vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO –(BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG –(BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO –(BayRS 2020-1-1-I) folgende fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung: „Kienbergstraße“.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südlich der Lage von Pfronten-Dorf an der Kienbergstraße (Kienbergstraße 51).

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke 1516/3 und 1516/4 der Gemarkung Pfronten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,13 ha auf. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.09.2015.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung, sowie deren rechtskräftige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ weiter.

### **§ 3 Textliche und zeichnerische Änderungen**

1. Der textliche Teil der Satzung bleibt bestehen. Für den Bereich der Änderung gelten folgende Änderungen in der Satzung:

§4 erhält folgenden 3. Absatz:

Absatz 3) Im Teilgebiet WA-1 sind Wohngebäude mit bis zu fünf Wohnungen zulässig.

§7 gilt für die gegenständliche Änderung folgendermaßen:

Absatz 1) Im Gebiet WA-1 sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachneigungen von 20° – 28° zulässig. Für Garagen sind zudem auch Pultdächer mit flacherer Neigung erlaubt. Quergiebel sind von den Festsetzungen der Dachneigung befreit.

Absatz 2) Im Gebiet WA-1 ist maximal ein Quergiebel oder Wiederkehr pro Dachseite allgemein zulässig. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

Absatz 3) Im Gebiet WA-1 gilt: Die Dacheindeckung für Hauptgebäude hat mit Dachplatten in roter und dunklerer Farbe zu erfolgen. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig. Dächer von untergeordneten Baukörpern oder Nebenanlagen sind auch in Blech-, Folien, und Bitumenabdeckungen zulässig.

Absatz 4) Im Gebiet WA-1 sind Wandhöhen bis 7,00 m zulässig.

Absatz 5) entfällt

2. Mit der fünften Änderung wurde die Planzeichnung folgendermaßen geändert:

- Die Art der Baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-1) festgesetzt
- Die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
- Die Anzahl der Geschosse wurde auf II + D, festgesetzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

#### **§ 4 Hinweise**

1. Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die fünfte Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Kienbergstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft, die bisherige Fassung tritt in den Änderungsbereichen außer Kraft.

Pfronten,

---

Waldmann, Bürgermeisterin

## C) Begründung zur fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfronten hat am 26.02.2015 die Aufstellung der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ beschlossen. Die gegenständliche fünfte Änderung betrifft Änderungen in den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Fläche der Fl. Nr. 1516/3 und 1516/4 mit ca. 0,13 ha.

Die gegenständliche fünfte Änderung ist notwendig, da das Vorhaben eines Mehrgenerationenhauses dem Gebietscharakter des Sondergebietes widerspricht und die zukünftige Nutzung im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb eines Sondergebietes (siehe Abbildung 1) nicht mehr enthalten ist. Aus diesem Grund wird die Art der Baulichen Nutzung von einem Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (siehe Abbildung 2) geändert.

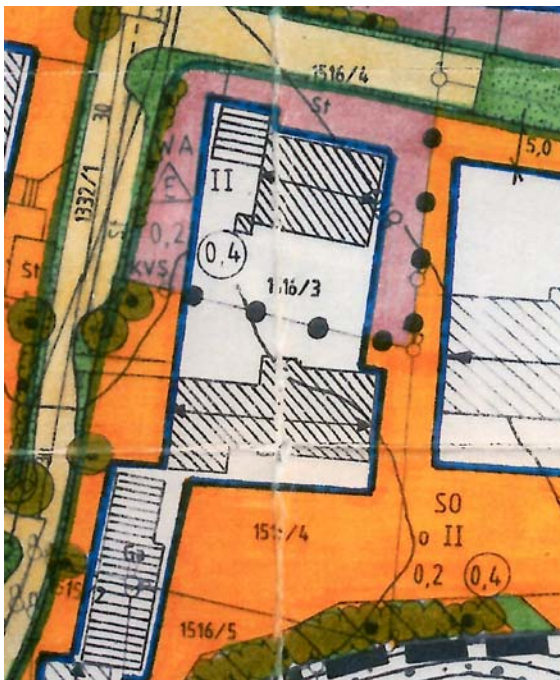


Abb. 1 Ausschnitt BBP Nr.9 (unmaßstäblich)



Abb. 2. Ausschnitt 5. Änderung (unmaßstäblich)

### 2. Planung

Die an Fl. Nr. 1516/2 (Brentenjochstraße 2) angrenzenden Fl. Nr. 1516/3 und 1516/4 (Kienbergstraße 51) werden jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ (rötlich hervorgehoben) festgesetzt. Die ursprüngliche Festlegung als Sondergebiet (orange) wird somit geändert. Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten ist mit einem Mehrgenerationenhaus zu eng gefasst und wird daher auf fünf Wohneinheiten erweitert.

Um Gestaltungsraum für gesunde Wohnverhältnisse zu gewähren wurde die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6, die Bauweise auf II + D angeglichen und die Wandhöhe mit 7,00 m festgesetzt. Der Gestaltungsrahmen für die Wohnbebauung wurde für Garagen auf Pultdächer erweitert, die Variabilität der Dachneigung auf  $24^\circ \pm 4^\circ$  und die bisher ausnahmsweise zulässigen Quergiebel und Wiederkehre als allgemein zulässig festgesetzt. Die bisher eng gefasste Eindeckung mit naturroten Dachplatten wurde auf rote und dunklere Töne erweitert. Die Veränderungen der gestalterischen Festsetzungen ergeben sich auch aus dem umgebenden Ortsbild und den bestehenden Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.9.

Die Änderung ermöglicht ein harmonisches Einfügen des Baukörpers in die angrenzende Bebauung unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein Mehrgenerationenhaus. Der Absatz zu Kniestockhöhen (§7 Ziffer 5) wird als unwirksam und unnötig angesehen und wurde daher entfernt.

## 2.1 Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten hat uns mit Schreiben vom 10.08.2015 darum gebeten folgende Ergänzungen in die Planung aufzunehmen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 2.1 Telekom

Die Telekom GmbH hat uns mit Schreiben vom 20.08.2015 darum gebeten folgende Ergänzungen in die Planung aufzunehmen:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen“

## 3. Zusammenfassung

Für die vorgetragene Änderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erforderlich. Es handelt sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a. Es sind hierbei nur die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich zu beteiligen. Von einer Umweltprüfung kann nach § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Der Pfrontener Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2015 Kenntnis von dem durch abtPlan – büro für kommunale entwicklung, ausgearbeiteten Entwurf der fünften Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ bestehend aus dem Satzungstext, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.07.2015 Kenntnis genommen, sowie für die öffentliche Auslegung und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gebilligt. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2015 wurden die vorgetragene Anregungen zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren,

Pfronten,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Waldmann, Bürgermeisterin