

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 Abs. 87 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Pfronten gemäß § 13 BauGB folgende Satzung im vereinfachten Verfahren:

## **S A T Z U N G**

### **§ 1 Änderung Planzeichnung und Satzung**

§ 2 der Satzung der Gemeinde Pfronten über den Bebauungsplan Nr. 46 „Pfronten-Heitlern/West“ erhält folgende Neufassung:

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Pfronten-Heitlern/West“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 02.03.2009 sowie vom 27.11.2025 für den 2. Änderungsbereich und dem textlichen Teil vom 29.06.2006.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 29.06.2006, sowie eine Begründung zur 1. Änderung vom 05.03.2009 und zur 2. Änderung vom 27.11.2025 beigefügt.

#### **§ 2 Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, den .....

Alfons Haf, 1. Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 46 DER GEMEINDE  
PFRONTEN FÜR DAS GEBIET „PFRONTEN-HEITLERN/WEST“  
ENTWURFSFASSUNG VOM 27.11.2025.**

Entwurfsverfasser: hofmann & dietz, architekten, irsee, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Markt Irsee

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans bleibt unverändert. Für den Änderungsbereich wird eine zusätzliche Abgrenzungslinie (Geltungsbereich 2. Änderung) in die Planzeichnung eingefügt.

### 2. Anlass

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Antrag des Eigentümers des Flurstücks 1753/2 auf eine Verschiebung des bestehenden Baufensters. Hierbei soll eine Zufahrt zur Westseite des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 1869 (gleicher Eigentümer) möglich bleiben und die westliche Giebelseite des Gebäudes von Bebauung freigehalten werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da die Grundsätze der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da lediglich ein Baufenster verschoben wird und keine zusätzliche Versiegelung stattfindet.

### 4. Auswirkungen

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans betreffen nur das Flurstück 1753/2. Das im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellte Baufenster wird Richtung Süden verschoben. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass der Grenzabstand von 3,0 m an allen bestehenden und geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Die Größe des Baufensters wird beibehalten. An der Ostseite sind Flächen für Garagen vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt eine 3,0 m breite Zufahrtsmöglichkeit für das östliche Grundstück (Fl.Nr. 1869) von Bebauung freigehalten.

Das Grundstück bleibt dem Teilbereich H zugeordnet, die entsprechenden Festsetzungen zur Bauweise und der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gelten weiter unverändert.

Der nördliche Bereich des Grundstücks wird als private Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung festgesetzt.

### 5. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung	27.11.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.01.2025
Billigung des Entwurfs zur 2. Änderung	27.11.2025
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.01.2026 – 12.02.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.01.2026 – 12.02.2026
Satzungsbeschluss	xx.xx.2026
Inkrafttreten	.....