

## S A T Z U N G

der Gemeinde Pfronten

für die 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“  
nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte  
Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan  
vom 30.03.2023

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Pfronten die 2. Bebauungsplanänderung- und erweiterung Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ gemäß § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen- ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am 30.03.2023 als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Änderung Geltungsbereich

§ 1 der Satzung der Gemeinde Pfronten über den Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ erhält folgende Neufassung:

##### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnrn: 2712/2, 2712/10, 2712/41, 2712/43, 2712/44, 2712/46, 2712/47, 2712/49, 2712/61, 2713, 2713/2, 2713/3, 2713/4, 2713/6, 2714, 2714/1, 2714/2, 2714/5, 2715, 2715/4, 2715/5, 2715/6, 2715/7, 2715/8, 2715/9, 2715/11, 2715/12, 2718/4 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.Nrn.: 2712/5, 2712/60, 2712/62 und 2718/2 der Gemarkung Pfronten. Mit der Erweiterung kommen die Flurnr. 2712/11, 2712/13 und 2712/91 hinzu. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im M. 1 : 1000.

## § 2

### Satzung, Änderung und Erweiterung Planzeichnung

§ 2 der Satzung der Gemeinde Pfronten über den Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ erhält folgende Neufassung:

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 02.11.2005 sowie vom 30.03.2023 für den Erweiterungsbereich und dem textlichen Teil vom 02.11.2005 mit den nachfolgend vorgenommenen Änderungen, der auch für den Erweiterungsbereich Geltung hat.

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 2. Änderung vom 30.03.2023 beigelegt. Die 1. Änderung ist nicht in Kraft getreten.

## § 3

### Satzung, Änderung Textlicher Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8.1 und 11

Ziffer 8.1 des Textlichen Teils B erhält folgende Neufassung:

#### B 8.1.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

Die in der Planzeichnung des Erweiterungsbereiches der 2. Änderung dargestellten Pflanzstandorte sind verbindlich und werden nach § 178 BauGB mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Die Bäume können aus der nachfolgenden Liste unter 8.3.1 ausgewählt werden.

Ziffer 11. des Textlichen Teils B wird ergänzt:

**B 11. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Im Zuge der Bebauung soll das Gelände zwischen Hochwasserschutzdeich und bestehender Bebauung angefüllt werden, so dass ein Gefälle von den Deichen weg zur bestehenden Bebauung entsteht. Dieses Gefälle beträgt von Ost nach West ca. 1,4 % von Nord nach Süd ca. 2,4 %. Die Höhe der Auffüllung beträgt maximal 1,0 m. Die Auffüllung ist nach den unten beigefügten Vorgaben des Ingenieurbüros HPC AG, Bleicherstraße 8, 87437 Kempten auszuführen.

Durch die Auffüllung kann der Schutzstreifen zur Deichverteidigung nach DIN 19712, der mit einer Breite inkl. Dammkrone von 6,0 m angegeben ist, im Bereich der Gartengrundstücke vorgehalten werden und die Bebauung kann bis auf diese Breite an den Deich herangerückt werden. Schutzstreifen und Deich sind von Bebauung und Bepflanzung (insbesondere von Sträuchern, Gehölzen und Bäumen) freizuhalten. Der Schutzstreifen wird benötigt, um im Fall des Bemessungshochwassers oder bei darüber hinaus gehenden Hochwasserereignissen den Zustand des Deiches zu inspizieren und ggf. weitere Schutzmaßnahmen wie Sandsackerhöhungen oder Reparaturarbeiten durchzuführen. Das auf den geplanten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Übertritt auf die Nachbargrundstücke abzuleiten. Dies kann durch Bordsteine oder Mulden erfolgen. Die Grundstücksentwässerung (Regenwasser und Schmutzwasser) ist an das gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.

Bei den Entwässerungsanlagen (Niederschlagswasser und Abwasser) ist die Rückstauebene bei Schmutz- und Regenwasserkanälen und der Hochwasserspiegel zu berücksichtigen. Die Wasserspiegellagen des Hochwassers können den Unterlagen zur Hochwasserschutzmaßnahme entlang der Meilinger Straße entnommen werden.

## § 4

### Änderung Textlicher Teil C, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1.1 und 1.4

Ziffer 1.1 des Textlichen Teils C erhält folgende Neufassung:

**C 1.1**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D) (2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig)	24° +-2° 18° - 22°	1,50 m 2,30 m
II	24° +-2°	0,30 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Ziffer 1.4 des Textlichen Teils C erhält folgende Neufassung:

**C 1.4**

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Im Erweiterungsbereich gilt hier 40 cm über der privaten Erschließungsstraße.

## § 5

### Änderung Textlicher Teil D, Hinweise Ziffer 1 und 7

Ziffer 1. des Textlichen Teils D erhält folgende Neufassung:

#### **D 1. Überschwemmungsgefährdung**

Hinsichtlich einer Überschwemmungsgefährdung wurde durch das Ingenieurbüro IWA, Ulrich-Mair-Straße 4, Kempten eine Untersuchung vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür kein hydraulischer Nachweis erstellt wurde, sondern das Ergebnis auf Erfahrungswerten, Abschätzungen und der Topographie basiert. Hiernach sind aufbauend auf die Hochwasserereignisse Juli 1997, Februar 1999 und August bzw. September 2000 in Pfronten, Überschwemmungen östlich des Plangebietes durch die „Faule Ache“ gegeben. Nach Luftbildaufnahmen und Angabe von Ortsansässigen liegt die max. Hochwassermarke bei ca. 854,50 m üNN. Zur Erreichung eines ausreichenden Schutzes vor Hochwasser bzw. Überflutung wird das gesamte Plangelände auf mindestens 855,50 m üNN angehoben. Dies gilt nicht für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes, hier wird das Gelände auf den Verlauf der Dammkrone angeglichen, daher sind hier die Höhenkoten niedriger (Dammhöhe in Gebäudenähe). Diese Höhenkote darf insbesondere bei Gebäuden hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe aber auch bei der OK von Lichtschächten oder sonstigen Öffnungen nicht unterschritten werden. Ebenso ist auf druckwasserdichte Außenbauteile unterhalb dieser Höhenkote zu achten.

Ziffer 7. des Textlichen Teils D wird ergänzt:

#### **D 7. Aushub und Auffüllung Im Erweiterungsbereich**

Für die Auffüllung/Geländeangleichung ist bindiges, kulturfähiges Unterbodenmaterial zu verwenden. Hierzu ist der vorhandene Oberboden zu fräsen und mittels Kettenbagger (kein Abschieben mittels Raupe) abzutragen und seitlich auf Mieten zwischenzulagern. Anschließend ist bindiges, kulturfähiges Unterbodenmaterial ohne Verdichtung einzubauen. Bei Einsatz von Radfahrzeugen sind lastverteilende Maßnahmen(z. B. Platten) erforderlich. Die Schadstofffreiheit des einzubauenden Bodenmaterials ist zu gewährleisten. Nach Fertigstellung der Auffüllung ist die Fläche mit dem vorhandenen Oberboden wieder anzudecken. Die Arbeiten sind nur bei trockenen Bodenverhältnissen und trockener Witterung auszuführen, um das Bodengefüge der kulturfähigen Bodenschichten nicht zu zerstören.

## § 6

### Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, den .....

Alfons Haf, 1. Bürgermeister