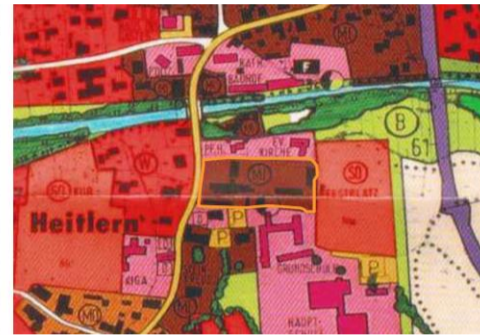


Lage/Darstellung im rechtsgültigen FNP: Lage in Mitten des Ortsteils "Ried", zwischen Kirchenweg und Allgäuer Straße, Darstellung im FNP als Mischgebiet (MI) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Nutzungszweck "Post")	Gesamt-Bewertung: 3,31 Punkte (0-4 Punkte) 0 mal 0 Punkte	SO ₁ ca. 0,72 ha
Die Fläche wäre aufgrund der Gesamt-Bewertung gut geeignet Es bestehen keine Vollzugshindernisse aufgrund 0 mal 0 Punkte		
Stärken: trägt zur Zentrumbildung in "Pfronten-Ried" bei, Stärkung der Ortsmitte		
Problemfelder: Nähe zu Wohnnutzungen, verkehrliche Erschließung schwierig		



	Kriterien	Faktor	Beschreibung	Punkte (0-4)	Produkt
LEP/RP	LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde	5	Standort ist städtebaulich integriert, da er sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit angrenzender Wohnbebauung und gemischter Bebauung befindet; anteiliger fußläufiger Einzugsbereich; Anbindung an den ÖPNV	4	20
	LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche	5	Nahversorgungsbetriebe sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1200m ² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt	4	20
	Regionalplan	5	Ziel der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen wäre erfüllt	4	20
Leitbild	Übereinstimmung mit dem FNP	3	Darstellung des Plangebietes und der Umgebung als Mischgebiet bzw. teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf (Nutzungszweck "Post"), Flächennutzungsplanänderung erforderlich	2	6
	Übereinstimmung mit dem ISEK Pfronten	5	Vorderer Teil des Grundstücks als "Fläche für Entwicklungspotential" beschrieben	4	20
Stadtplanung	Flächenzuschnitt	3	ausreichend	2	6
	Topographie	4	ebene Fläche	4	16
	Überörtliche Erschließung (Nähe zu Fern- und Landstraßen)	3	Nähe zur B309 (Tiroler Straße)/Kreisstraße OAL2, Anschluss an die A7 über Anschlussstelle Nesselwang	4	12
	Innerörtliche Erschließung Pkw/Lkw (insb. Anlieferung)	4	Pkw/Lkw Anfahrt über die Krankenhausstraße möglich, B309 stark belastet, ggfs. Abbiegespur erforderlich, Verkehrssituation muss genau geprüft werden	1	4
	Anbindung (ÖPNV)	4	Bahnhof Pfronten-Ried ca. 100m entfernt, Bahnhof dient als Haltestelle für Busse	4	16
	Ortsbild (Gestaltung)	3	nicht direkt einsehbar von B309 bei Erhalt der "Alten Post" und VR-Bank, trotzdem anspruchsvolle Gestaltung erforderlich	3	9
	Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen möglich)	4	Kombination insbesondere mit Wohnnutzungen vorstellbar, in Umgebung bereits Wohnnutzung vorhanden	3	12
Vereinbarkeit der Nutzung mit Umgebungsbebauung	4	zusätzlicher Verkehr durch die An- und Abfahrten der Kunden und des Anlieferverkehrs kann zu Beeinträchtigungen der Bewohner führen, Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzungen der Umgebung können profitieren	2	8	
Natur und Landschaft	Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)	2	keine hochwertigen Böden betroffen, durch bestehende großflächige Versiegelung der Fläche keine Relevanz für die Kaltluftproduktion gegeben; vereinzelt Gehölze (Bäume und Sträucher vorhanden, die jedoch vorraussichtlich gerodet werden), daher besteht eine geringe Bedeutung für die Frischluftproduktion; keine Oberflächengewässer vorhanden; Fläche liegt nicht in einem Hochwassergefahrgebiet; auf Grund der ebenen Topographie ist nicht mit Hangwasser zu rechnen	4	8
	Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu Denkmälern/Landschaftsbild	3	Sichtbeziehungen zur Kapelle (Hügel) und dem Krankenhaus im Westen sowie zur Kirche im Norden gegeben, Einsehbarkeit sehr gut (Norden, Süden, Westen), im Osten befindet sich das Gebäude der VR-Bank, im Süden befinden sich Ferienwohnungen, Planung fügt sich sehr gut in die innerörtliche Lage ein	3	9
	Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen	1	nordwestlich in etwa 300 m Entfernung liegen gem. § 30 BnatSchG kartierte Biotope (Nr. 8429-0067-003, Teilflächen von 8429-0068); Landschaftsschutzgebiet (LSG-00395.01) im Nordosten; nicht betroffen (auf Grund der Distanz und bereits bestehender Wohnbebauung)	4	4
Artenschutz	Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten	3	Im Umfeld Fledermausquartier bekannt; keine Nachweise für Fläche selbst; bei Gebäudeabriss Überprüfung von Fledermausvorkommen und Gebäudebrüter, Überprüfung von Brutvögeln in Gehölzen	4	12
Immissionsschutz	Vereinbarkeit mit Verkehrslärm	4	Konflikte lediglich bei Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen im Osten des Plangebietes im Nahbereich der Staatsstraße St 2520 zu erwarten	3	12
	Vereinbarkeit des Gewerbelärms auf das Vorhaben	4	Einwirkung von Gewerbelärm-Immissionen auf das Plangebiet durch bestehende gewerbliche Nutzungen vernachlässigbar gering, voraussichtlich keine Konflikte	4	16
	Vereinbarkeit des Gewerbelärms vom Vorhaben auf angrenzende Nutzungen	4	Einwirkorte rundum direkt an das Plangebiet angrenzend, Schutzanspruch Mischgebiet, gewerbliche Vorbelastung vernachlässigbar gering	3	12
Sonst.	Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren	2	Untersuchung des Bodens im Bereich um das alte Öllager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2728/7 bei Umbau erforderlich, Nähe zu bisherigem Feneberg-Markt vorhanden	3	6
	Summen:	75			248

Lage/Darstellung im rechtsgültigen FNP: Lage im Ortsteil "Heitlern", nördlich des "Zentralschulwegs", Lage im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI)	Gesamt-Bewertung: 2,99 Punkte (0-4 Punkte) 0 mal 0 Punkte	SO ₂ ca. 0,93 ha
Die Fläche wäre aufgrund der Gesamt-Bewertung geeignet Es bestehen keine Vollzugshindernisse aufgrund 0 mal 0 Punkte		
Stärken: Verkehrliche Erschließung sollte unproblematisch sein		
Problemfelder: Einzelhandel steht im Kontrast zu Umgebungsnutzungen, die durch öffentliche Einrichtungen (Kirche, Schulen, Kindergarten) geprägt sind		



	Kriterien	Faktor	Beschreibung	Punkte (0-4)	Produkt
LEP/RP	LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde	5	Standort ist städtebaulich integriert, da er sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung befindet, zumindest anteiliger Einzugsbereich, Anbindung an ÖPNV	4	20
	LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche	5	Nahversorgungsbetriebe sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200m ² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt	4	20
	Regionalplan	5	Ziel der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen wäre erfüllt	4	20
Leitbild	Übereinstimmung mit dem FNP	3	Darstellung des Plangebiets als Mischgebiet, die Umgebung ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt bzw. als SO "Festplatz", Flächennutzungsplanänderung erforderlich	1	3
	Übereinstimmung mit dem ISEK Pfronten	5	ISEK Pfronten bezieht sich nur auf den Ortsteil "Ried"	2	10
Stadtplanung	Flächenzuschnitt	3	ausreichend groß	4	12
	Topographie	4	ebene Fläche	4	16
	Überörtliche Erschließung (Nähe zu Fern- und Landstraßen)	3	Nähe zur B309 (Tiroler Straße), Anschluss an die A7 über die Anschlussstelle Nesselwang	3	9
	Innerörtliche Erschließung Pkw/ Lkw (insb. Anlieferung)	4	möglich über Zentralschulweg bzw. über Rudolf-Wetzer-Straße, direkt von der B309	4	16
	Anbindung (ÖPNV)	4	Bahnhof Pfronten-Ried in 750m Entfernung	1	4
	Ortsbild (Gestaltung)	3	offene Landschaft, Kirchen und Grund- und Mittelschule direkt angrenzend, Plangebiet von B309 einsehbar,	2	6
	Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen möglich)	4	Kombination mit einer Wohnnutzung weniger geeignet, da in unmittelbarer Nähe keine Prägung durch Wohnnutzung	2	8
Vereinbarkeit der Nutzung mit Umgebungsbebauung	4	Abstand zu Wohnnutzungen vorhanden, Schulen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet, kaum weitere Handels- und Dienstleistungen direkt angrenzend	2	8	
Natur und Landschaft	Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)	2	offene, weitestgehend unversiegelte Fläche mit wenigen Gehölzen, kleinräumige lokale Frischluft- und Kaltluftproduktion gegeben; kleinflächige landwirtschaftliche Fläche betroffen; keine Oberflächengewässer vorhanden; Fläche liegt nicht in einem Hochwassergefahrenbereich; auf Grund der ebenen Topographie ist nicht mit Hangwasser zu rechnen	3	6
	Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu Denkmälern/Landschaftsbild	3	Sichtbeziehungen zur direkt nördlich angrenzenden Kirche, der nördlich gelegenen "Bieringer-Villa", dem Tischlereibetrieb im Westen sowie zur Schule gegeben; die Fläche ist von allen Seiten sehr gut einsehbar; Blickbeziehungen in die freie Landschaft in Richtung Osten und Südosten sind gegeben; südöstlich am Hang gelegene Wohnbebauung (Blick teilweise abgeschirmt durch vorhandene Bäume), Fläche am Ortsrand gelegen, jedoch nicht exponiert und von bestehender Bebauung auf drei Seiten umgeben	2	6
	Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen	1	nördlich in etwa 70m Entfernung liegt ein gem. § 30 BnatSchG kartiertes Biotop (Teilflächen von Nr. 8429-0061); Landschaftsschutzgebiet (LSG-00395.01) im Nordosten; nicht betroffen (auf Grund der Distanz und bereits bestehender Wohnbebauung)	4	4
Artenschutz	Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten	3	Bei Teilgebäudeabriss Überprüfung von Fledermausvorkommen und Gebäudebrüter, Überprüfung von Brutvögel in Gehölzen; Vorkommen von Gebäudebrütern im Umfeld bekannt	4	12
	Vereinbarkeit mit Verkehrslärm	4	Konflikte lediglich bei Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen im Westen des Plangebiets im Nahbereich der Staatsstraße St 2520 zu erwarten	3	12
Immissionsschutz	Vereinbarkeit des Gewerbelärms auf das Vorhaben	4	Potentielle Konflikte bei Umsetzung von schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büronutzungen durch Lärm-Immissionen des bestehenden Gewerbebetriebs "Gebrüder Haff GmbH"	3	12
	Vereinbarkeit des Gewerbelärms vom Vorhaben auf angrenzende Nutzungen	4	Relativ wenige Einwirkorte, Schutzanspruch Mischgebiet, überwiegend westlich des Plangebiets gelegen, somit Orientierung der Schallquellen zur Konfliktlösung möglich, allerdings hohe gewerbliche Vorbelastung	3	12
Sonst.	Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren	2	keine einschränkenden Faktoren vorhanden	4	8
	Summen:	75			224

	Kriterien	S01	S02
	LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde	20	20
	LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche	20	20
LEP/RP	Regionalplan	20	20
	Übereinstimmung mit Leitziel (FNP)	6	3
Leitbild	Übereinstimmung mit dem ISEK Pfronten	20	10
Stadtplanung	Flächenzuschnitt	6	12
	Topographie	16	16
	Überörtliche Erschließung (Nähe zu Fern- und Landstraßen)	12	9
	Innerörtliche Erschließung Pkw/Lkw (insb. Anlieferung)	4	16
	Anbindung (ÖPNV)	16	4
	Ortsbild (Gestaltung)	9	6
	Ausnutzbarkeit (Kombination mit weiteren Nutzungen)	12	8
	Vereinbarkeit der Nutzung mit Umgebungsbebauung	8	8
	Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)	8	6
Natur und Landschaft	Beeinträchtigungen durch Sichtbeziehungen zu Denkmälern/Landschaftsbild	9	6
	Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen	4	4
Artenschutz	Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten	12	12
Immissionsschutz	Vereinbarkeit mit Verkehrslärm	12	12
	Vereinbarkeit mit Gewerbelärm auf das Vorhaben	16	12
	Vereinbarkeit Gewerbelärm vom Vorhaben auf angrenzende Nutzungen	12	12
Sonst.	Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren	6	8
	Summen:	248	224
	Punkte 0 - 4:	3,31	2,99