

BEGRÜNDUNG
zum einfachen Bebauungsplanes Nr. 49
„Pfronten-Berg / Am Hörnle“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
in der Fassung vom 24.04.2008

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Wirksamer Flächennutzungsplan-Ausschnitt

Anlage 2: Bestandsplan der Wohneinheiten

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2289, 2291, 2293 und 2294/1 der Gemarkung Bergpfronten und beinhaltet ca. 0,65 ha. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Im Bereich des Bebauungsplanes soll eine Erschließungsbeitragsabrechnung stattfinden. Um hier eine gerechte Abrechnung zu gewährleisten sollen die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vor allem hinsichtlich der bebaubaren Flächen getroffen werden. Weiterhin sollen die gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Grünzüge verbindlich gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan wird vor allem der Bestand festgeschrieben und gesichert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wirksam wurde. Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 UVP-Richtlinie

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB der auch nach der Aufstellung gemäß § 30 Abs. 3 weiterhin nach § 34 BauGB zu behandeln ist. Einzelne Vorhaben nach Nr. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich

4. Lage und Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist schon bisher bebaut und liegt am südlichsten Rand des Ortsteiles Berg und am nördlichsten Rand des Ortsteiles Ried und stellt das unmittelbare südliche Umfeld der erhöht stehenden Pfarrkirche St. Nikolaus dar. Sowohl nach Norden als auch nach Süden schließen bestehende Bebauungen mit unterschiedlichen Nutzungen an (Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen). Nach Westen ist die freie Landschaft sowie Friedhofsflächen und nach Osten die bestehende Ortsbebauung als Mischgebietsbebauung gegeben. Das Plangebiet wird über schon bestehende Ortsstraßen erschlossen. Weit außerhalb des Plangebietes in der nördlichen Feldflur sind kartierte Biotopflächen gegeben.

5. Planung

Die Baugrenzen auf den Grundstücken werden entsprechend den bestehenden Gebäuden in engem Rahmen sowie die nichtbebaubaren Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Weiter wurden die geringeren textlichen Festsetzungen für einen einfachen Bebauungsplan getroffen. Mit wesentlichen Strukturänderungen muss nicht gerechnet werden. Am bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Gefüge ändert sich damit nichts. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. An der straßenmäßigen Erschließung und deren Ausbildung wird nichts verändert.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher Baurecht gegeben war und die bisherigen Nutzungen nicht wesentlich verändert werden. Weiterhin ergeben sich gegenüber der bestehenden umgebenden Bebauung keine darüber hinaus gehende Eingriffe.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind folgende Einzeldenkmale in der Denkmalliste eingetragen:

- Am Hörnle 1 Ehem. Bauernhaus, unverkleideter Ständerbohlenbau, z.T. dreigeschossig, über dem Tenntor Bundwerk und Jahreszahl 1793; Fl.-Nr. 2293, Gemarkung Bergpfronten
- Am Hörnle 3 Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, errichtet 1687/92, Turm 1746/49 von Franz Kleinhaus, Umgestaltung 1775/80; mit Ausstattung; Fl.-Nr. 2295 Gemarkung Bergpfronten

Bodendenkmale sind nicht eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen aufgrund des Nähebereiches das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen ist.

8. Sonstiges / Immissionen

Die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist durch Kanalbaumaßnahmen und Erneuerungsmaßnahmen in der Trinkwasserversorgung in den Jahren 2006 und 2007 gesichert. Eine Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Topographie ausgeschlossen. Ebenso ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen.

Mit einer Überschreitung der zulässigen Verkehrslärmimmissionen ist im Plangebiet aufgrund der Entfernung zur überörtlichen Straße nicht zu rechnen. Landwirtschaftliche Immissionen sind ebenfalls nicht gegeben.

9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Februar 2008. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Pfronten, 24.04.2008
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 24.04.2008
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

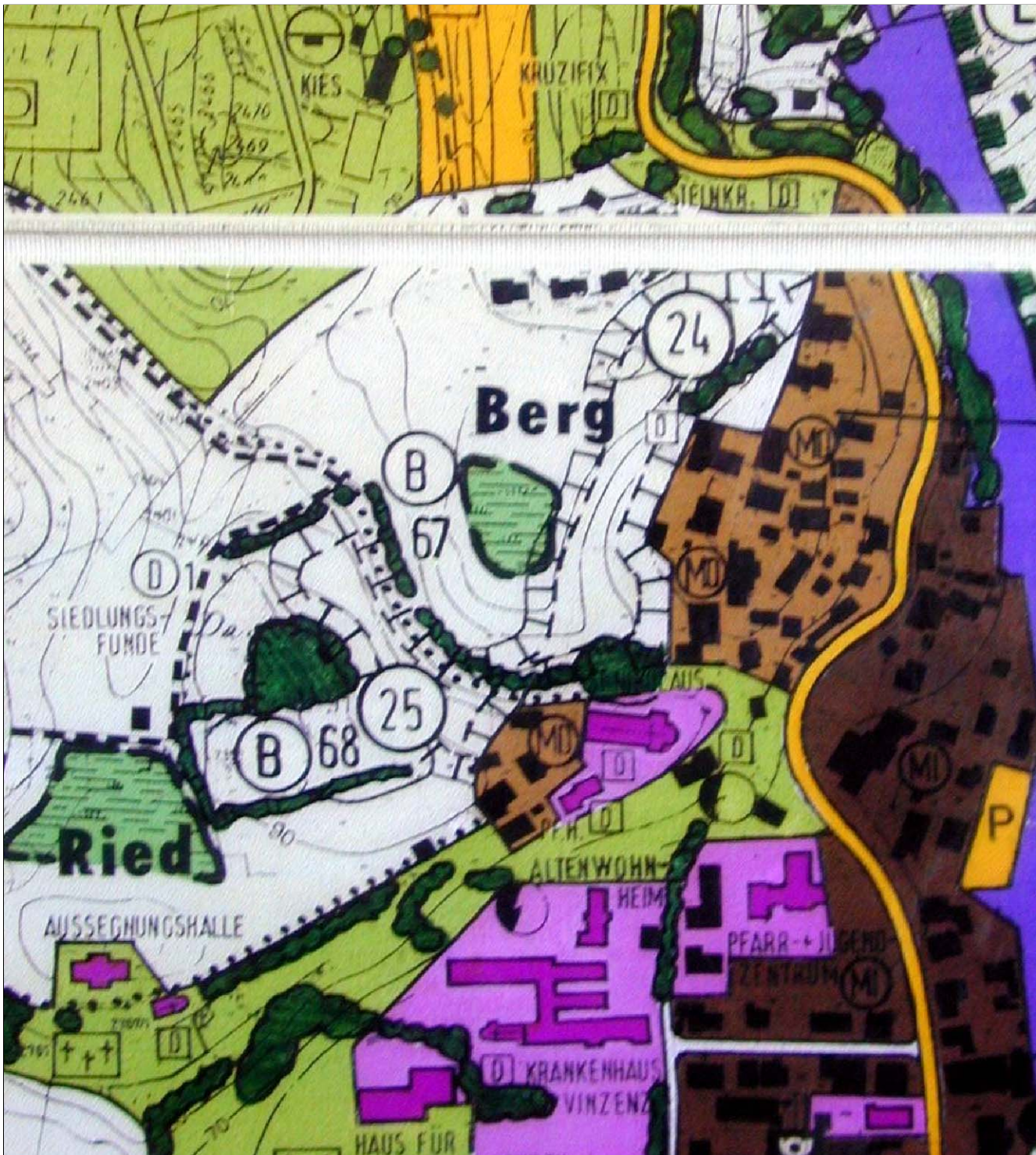
Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Gemeinde Pfronten

Anlage 1

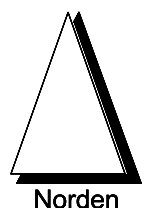
Einfacher Bebauungsplan Nr. 49
"Pfronten - Berg / Am Hörnle"



Auszug Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Einfacher Bebauungsplan Nr. 49 "Pfronten - Berg / Am Hörnle"



Bestandsplan der Wohneinheiten

M 1 : 1.500

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

