

24.9.2009

Gemeinde Pfronten
(Landkreis Ostallgäu)

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 5 „Weißbach-Süd“

Das Gebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes (Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung, Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsläche/ Feuerwehr), im Westen an den Rehbichler Weg, im Norden an die deutsche Bundesbahn mit dem Bahnkörper und im Osten an die Füssener Straße an.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern der Gemarkung Bergpfronten:
300/65, 300/64, 300/31 und 300/63.

Entwurfsverfasser - Bauleitplanung:

Architekturbüro
Dorothea Babel-Rampp - Stadtplanerin
Stapferweg 17
87459 Pfronten

Entwurfsverfasser – Grünordnungsplan:

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt BDLA
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Weißbach-Süd“ ist eine logische Fortentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Weißbach-Süd“. Größtenteils werden die in der ursprünglichen Fassung fixierten Festsetzungen unverändert übernommen. Ebenso wird die Begründung als Bestand übernommen und nur um die Punkte, die die erste Änderung betreffen in dieser Begründung aufgeführt. Die aufgeführte Nummerierung entspricht nicht der ursprünglichen Begründung.

1. Städtebauliche Konzeption

Die mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes überplante Fläche liegt zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Weißbach-Süd“ und dem Bahngleiskörper. Die Fläche weist zwei Bestandsgebäude auf (Wohnhaus und Schankwirtschaft) und wird im restlichen Bereich als Stellplatzfläche von Bahnfahrern und Mitarbeitern von Gewerbebetrieben genutzt.

Ziele der Planung:

Die bereits vorhandene Nutzung – hauptsächlich Stellplatznutzung - soll langfristig rechtlich gesichert werden. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz und können im vorhandenen Umfang bestehen bleiben. Ebenso soll die Feuerwehr eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten erhalten, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18.11.1997. Die jetzt durch diesen Bebauungsplan bearbeiteten Flächen sind als Bahnanlagen erfasst. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 sind Eintragungen für diese Flächen aufgeführt, wenngleich die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt. So ist ein Wartehaus für die deutsche Bahn, die Haltestelle Pfronten-Weißbach, Parkplatzflächen und eine Strauchbepflanzung dargestellt. Da die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan von Bahnanlagen ausging und für die Haltestelle Parkplätze, Wartehäuschen benötigt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die jetzt im Bebauungsplan dargestellte Nutzung (auch Parkplätze für Bahnbenutzer, Wartehäuschen am Bahnhof) aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. Die südlich angrenzende Mischgebietsnutzung wird nach Norden bis zum Bahngleisgrundstück ausgeweitet.



Flächennutzungsplan vom 18.11.1997

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Bedarf der langfristigen Sicherung der vorhandenen Nutzung entwickelt und soll öffentliche Stellplatzflächen für die Bahnbenutzer, aber auch für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen. Ebenso wird eine Erweiterungsfläche für die Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr vorgesehen, damit hier eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit gesichert wird.

Die Flächen sind größtenteils im Besitz der Aurelis Real Estate Management, außer die Flurnummer 300/64, diese Fläche ist im Besitz der Bahn AG. Die Nutzung entspricht seit geraumer Zeit der, die jetzt in der ersten Änderung des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Die Erschließung ist über die Füssener Straße und den Rehbichler Weg vorhanden. Eine durchgängige Befahrung der Fläche (Stellplatzanlage) vom Rehbichler Weg bis zur Füssener Straße ist möglich.

Die Flächen werden wie folgt genutzt:

Die Flächen im Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung (MI-G) der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind mit zwei Bestandsgebäuden bebaut. Es wird geregelt, wie mit Erweiterungs- bzw. Ersatzgebäuden zu verfahren ist. Für das Bestandsgebäude auf dem Bahngelände wird die Nutzung als Bahngelände/ Bahnhofskiosk festgesetzt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege siehe Punkt 8.

3. Lage und Bestand

3.1 Lage

Das Gebiet liegt direkt südlich des Bahngeländes in Pfronten-Weißbach ca. 1 km von der Ortsmitte Pfronten-Ried mit Rathaus, Kirche, Läden für den täglichen Bedarf und öffentlichen Einrichtungen entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Firma Dornier und weiter nördlich das Gewerbegebiet Pfronten-Weißbach. Das Gebiet schließt im Westen und Osten an öffentliche Straße an. Das Gebiet ist rund 0,4 ha groß.

3.2 Verkehr



Luftbild von Gemeinde überlassen (maßstabslos!)

Das Plangebiet wird im Moment vom Rechbichler Weg und der Füssener Straße aus befahren. Eine Beschränkung verhindert im Moment eine Durchfahrung der gesamten Anlage und teilt den Stellplatz in einen West- und Ostteil auf. Dies ist dadurch begründet, dass der westliche Teil an die Firma Dornier vermietet bzw. verpachtet ist.

3.3 Topographie und Landschaft

Das Gelände ist eben und als gekieste Stellplatzfläche ausgeführt. Im Bereich des Wohngebäudes ist eine Grünfläche vorhanden. Ebenso sind entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche Strauchbepflanzungen vorhanden. Die vorhandene Beparkung erstreckt sich weiter nach Norden, als dies in der ersten Änderung des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt war.

3.3 Bestand Gebäude und Nutzung

Auf dem Plangebiet befinden sich zwei Bestandsgebäude. Das östliche Gebäude ist ein Bahnhofsiosk, das „Schrankenstüble“ mit Terrassenbetrieb nach Süden. Das weiter westlich liegende Gebäude ist ein kleines, seit längerem leerstehendes Wohngebäude.

3.4 Geologie - Grundwasser

Es ist von einem lehmigkiesigem Baugrund auszugehen, der eine Versickerung nur eingeschränkt ermöglicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 bis 15 m.

3.4 Bestand Bäume und Gehölze

Siehe Umweltbericht.

4. Planung

4.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz von der Füssener Straße aus (B 310) und den Rehbichler Weg. Die Flächen werden mit Schotterrassen oder als gekieste Fläche im Parkplatz bereich ausgebaut, um eine Versickerung von Teilen des Regenwassers zu ermöglichen.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung Bahnkörper) und als logische Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Weißbach-Süd“ entwickelt und als Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung (MI-G) festgesetzt. Es werden nur die beiden Bestandsgebäude als aufstehende Gebäude zugelassen, daher wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden größtenteils übernommen. Für das Bestandsgebäude mit dem Bahnhofskiosk wird diese Nutzung festgesetzt in der Satzung, um der aktuelle Nutzung zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben. Die Festsetzung der Vollgeschosse regelt die Höhenabmessung der Gebäude.

Baugrenzen wurden aus dem Bestand und den städtebaulichen Belangen und Zielen entwickelt und sichern die Lage der Gebäude.

4.3 Baugestaltung

Es werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da die vorhandenen Grundstücke des Geltungsbereiches größtenteils im Besitz der Aurelis Real Estate Management sind, außer der Flurnummer 300/64, diese Fläche ist im Besitz der Bahn AG.

6. Immissionsschutz

Es wird auf den ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen, hierin ist diese Fläche mit bearbeitet worden.

7. Landwirtschaft und Immissionsschutz

Die überplanten Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen ausgewiesen. Nördlich des Bahngleises befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Die durch ordnungsgemäße, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden. Es wird auf den ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen.

8. Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

Hier wird auf den Umweltbericht erstellt durch das Planungsbüro Wilhelm Daurer vom 3.3.2009 verwiesen, der hiermit selbständiger Bestandteil der Begründung wird.

9. Erholung und Fremdenverkehr

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Weißbach-Süd“ und die langfristige Sicherung der Stellplätze mit einer Schankwirtschaft stärkt die Bahnhaltestelle Pfronten-Weißbach (Abholung von Gästen durch PKW wird ermöglicht), Umstiegsmöglichkeiten von Bahn zu Bus sind möglich, Ausstieg aus der Bahn und Nutzung des Bahnhalts für Erholung im Raum Pfronten wird sichergestellt (Bergwandern, Skifahren, Bergseilgarten etc.).

Außerdem kann der Stellplatz auch als Park and Ride Parkplatz genutzt werden, was in Zeiten der immer teurer werdenden Energie- und Kraftfahrzeugkosten von immer größer werdender Bedeutung wird.

10. Erschließung

10.1 Straßen und Wege

Die bisherige Erschließung über den Rehbihler Weg und die Füssener Straße bleibt unverändert vorhanden. Lediglich wird eine Durchfahrung der gesamten Stellplatzanlage ermöglicht, um zu gewährleisten, dass über eine einmalige Einfahrt in den Stellplatz unter allen potentiell freien Stellplätze ausgewählt werden kann. Dies reduziert auch die Verkehrsbelastung an den Zufahrtspunkten, da diese nur einmal angefahren werden.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das zentrale, gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluss ist bereits hergestellt.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an das gemeindliche Abwassersystem, der Anschluss ist bereits hergestellt.

10.4 Oberflächenwasser

Aufgrund der Baugrundverhältnisse mit hohen Lehnteilen ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser über Rigolen etc. vor Ort nur sehr eingeschränkt möglich. Es muss eine größtenteils geführte und kontrollierte Oberflächenwasserleitung erfolgen. Das nicht versickerbare Rest-

Oberflächenwasser des Parkplatzes wird in das örtliche Regenwassersystem eingeleitet.

Die Oberflächenwasser der Gebäude werden ebenso in das örtliche Regenwassersystem eingeleitet.

Um das Oberflächenwasser teilweise zur Versickerung zu bringen werden sickerfähige Oberbeläge für die Stellplatzanlage vorgesehen.

10.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in vierzehntägigem, alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Eine Wertstoffinsel im Gebiet ist nicht vorgesehen, da im Ortszentrum eine entsprechende Insel vorhanden ist.

10.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Reutte – Außenstelle Füssen. Die Anschlüsse werden über Erdkabel hergestellt.

10.7 Telefonnetz

Der Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost - Telekom ist gegeben. Es wird darauf hingewirkt, dass eine erdverlegte Verkabelung ausgeführt wird,

10.8 Erschließungsträger

Die Gemeinde Pfronten führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung, des Fernmelde- und Kabelnetzes selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt. Die Erschließungsplanung wird vom IWA Kempten erstellt. Die geschätzten Erschließungskosten belaufen sich auf € 000.000,-- (wird noch abgeklärt) und werden nach § 133 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung der Erschließungsbeiträge durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag nach § 127 ff. BauGB abgelöst.

11. Karten

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte vom Vermessungsamt Marktoberdorf vom 23.9.2008 im Maßstab 1:1000 von Herrn Ampßler – Gemeinde Pfronten – per email übersandt. Der Kanal wurde auf der Basis der von Herrn Ampßler – Gemeinde Pfronten – per email am 18.12.2008 übersandten Unterlagen in den Lageplan übernommen.

Gemeinde Pfronten
Pfronten, den

.....
(Zeislmeier, 1. Bürgermeister)

