

# BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

für den Bereich „Am Tränkbach“  
in Pfronten

Die Außenbereichssatzung umfasst die Flurnummern 645/94, 645/63, 645/14 und eine Teilfläche der Flurnummer 645/87 der Gemarkung Steinachpfronten – ca. 0,4 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

## 1. Veranlassung und Bedarf

Östlich des Ortsteiles Steinach und der Bahnlinie Pfronten-Reutte hat sich zwischen dem Tränkbach und der Vils eine Wohnsiedlung entwickelt. Die Entwicklung der Wohnsiedlung ist aus natürlichen, landschaftlichen Gegebenheiten abgeschlossen. Lediglich im nordwestlichen Teil bestehen noch zwei unbebaute Grundstücke. Im alten Flächennutzungsplan waren diese Grundstücke als Baufläche ausgewiesen, im neuen Flächennutzungsplan jedoch nicht mehr. Für ein Grundstück liegt bei der Gemeinde Pfronten seit längerem eine Bebauungsabsicht vor.



Luftbild

Aufgrund der Darstellung im neuen Flächennutzungsplan ist die geplante Bebauung im Außenbereich jedoch nicht möglich. Nachdem die Grundstücksfläche ursprünglich als Baufläche ausgewiesen war, möchte die Gemeinde Pfronten dem Bauwerber eine Bebauung ermöglichen und wählt deshalb in Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu hierzu den Weg in Form einer Außenbereichssatzung.



## **5. Lage und Bestand**

Das Plangebiet ist eben und wird derzeit als Garten mit Obstbäumen bzw. Grünlandwiese genutzt. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an befestigte Straßen an, die der Erschließung des Baugebietes „Am Tränkbach“ dienen. Ebenso ist die Infrastruktur bezüglich Ver- und Entsorgung vorhanden. Im weiteren Gemeindegebiet von Pfronten sind alle weiteren Infrastruktureinrichtungen eines Unterzentrums gegeben.

Entlang des Tränkbaches sind Gehölze und Bäume gegeben.

## **6. Planung**

Das Gebiet der Außenbereichssatzung dient der Abrundung des schon bestehenden Wohnbaugebietes entsprechend der alten Flächennutzungsplanung und den örtlichen Gegebenheiten. Es sollen hierbei maximal 3 freistehende Wohngebäude errichtet werden können. Art und Maß der Nutzung ist entsprechend der bestehenden Bebauung gewählt, dies gilt auch für die bauliche Gestaltung.

Zur Erschließung des bestehenden und des weiten künftigen Hinterliegers ist ein 3,0 m breiter, privater und gemeinsamer Erschließungsweg festgesetzt, der auch die erforderlichen Infrastrukturleitungen aufnimmt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen und Bodenordnungsmaßnahmen von Seiten der Gemeinde sind weder geplant noch vorgesehen.

## **7. Erschließung**

Die Fläche der Außenbereichssatzung ist durch die umgebende, vorhandene Bebauung voll erschlossen. Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann die geplante Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen. Es sind deshalb keinerlei zusätzliche Erschließungsmaßnahmen geplant.

## **8. Sonstiges**

Durch die Ortsrandlage sind nur geringfügige verkehrliche Immissionen gegeben. Zum Gewerbegebiet und gewerblich genutzten Parkplatz besteht ein Abstand von ca. 150 m. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen durch die ortsübliche, landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen sind unvermeidlich und hinzunehmen.

Außer dem unmittelbaren Uferbereich am Tränkbach sind keine besonderen grundordnerisch schützenswerte Bereiche gegeben. Durch die geplante Bebauung sind auch keinerlei wasserbaulichen Maßnahmen veranlasst.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt. Bei Hinterliegergrundstücken sind hierbei die Mülltonnen zur Entsorgung am Rand der öffentlichen Straße aufzustellen.

## **9. Karten**

Als Kartengrundlage wurde die digitale Flurkarte verwendet, die seitens der Gemeinde Pfronten am 8.6.2010 übersandt wurde.

Pfronten, den

.....  
Zeislmeier, Erster Bürgermeister