

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Pfronten

ERLÄUTERUNGSBERICHT

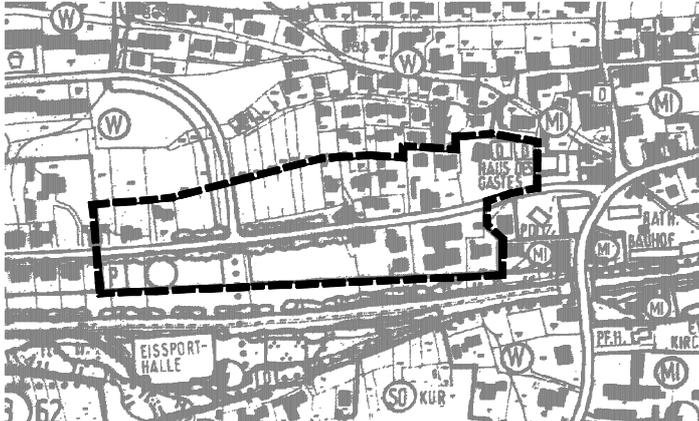
Inhaltsverzeichnis :

- | | |
|---|---------|
| - Umfang der 1. Änderung, Lage der Teilbereiche | Seite 2 |
| - Anlass und Begründung | Seite 3 |
| - Bauplanungsrecht | Seite 4 |
| - Änderungsinhalte | Seite 5 |
| - Verfahrensschritte | Seite 8 |

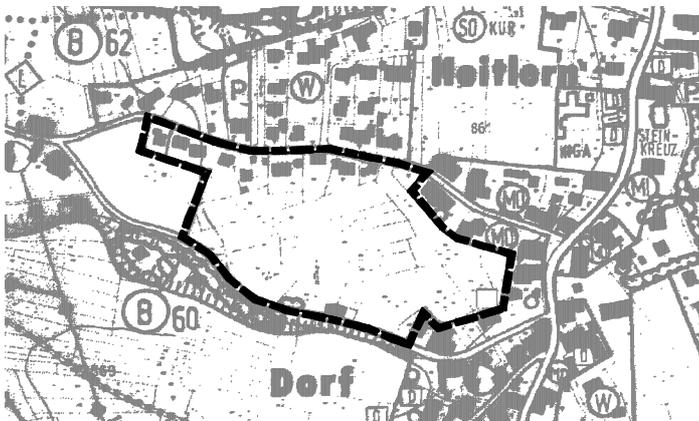
Umfang der 1. Änderung, Lage der Teilbereiche

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft drei verschiedene Teilgebiete (Gebietsumgrenzung jeweils laut Aufstellungsbeschluss):

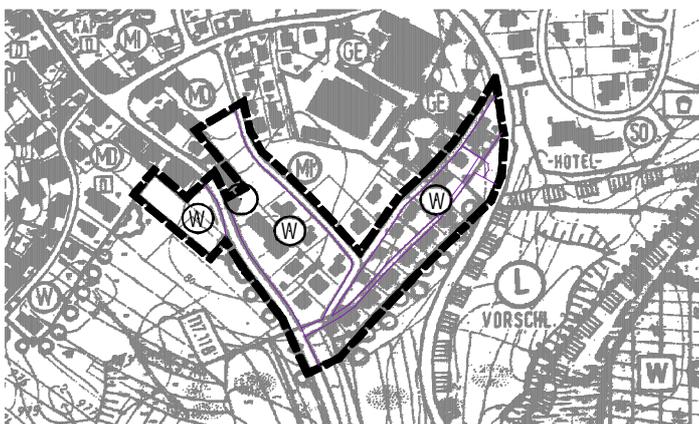
- Bereich 1 „Nördlich des Kurparks an der Vils“ in Pfronten-Ried



- Bereich 2 „Obweg/Adolf-Haff-Weg“ in Pfronten-Heitlern



- Bereich 3 „Weißbach Süd“ in Pfronten-Weißbach



Anlass und Begründung für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich 1:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich des Kurparks“ wurde klar, dass der bisherige Raumbedarf für ein Sondergebiet Kur aus folgenden Gründen im derzeitigen Flächennutzungsplan zu klein gefasst war:

- eine räumliche Erweiterung des Kurparks war bisher nicht bedacht worden
- die grünordnerischen Belange in Form einer Vernetzungsachse in Nord-Süd-Richtung erfordern ein Flächenpotential
- die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe benötigen ebenfalls ein gewisses Umfeld zur betrieblichen Entwicklung und zur Abpufferung der Emissionen, was ebenfalls von der angedachten Sondergebietsfläche abgeht.
- die wirtschaftlichen Zwänge ermöglichen höchstens die Ansiedlung eines Kur- oder Tourismusbetriebes (Mindestgröße erforderlich).

Zur Ergänzung bietet sich der Bereich „Nördlich des Kurparks“ an, da hier zum einen die räumliche Nähe zum südlich gelegenen Kurpark und zum anderen die direkte Anbindung zum Ortskern gegeben ist. Unnötige Fahrbewegungen können hierdurch vermieden werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Vilstalstraße war bisher ebenfalls Wohnnutzung vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Vilstalstraße erscheint diese Nutzung nicht richtig, da hier ein wertvolles Potential unnötig aufgegeben würde. Vielmehr macht es Sinn hier gegenüber einem künftigen Sondergebiet Beherbergungsgewerbe ergänzende Nutzungen anzusiedeln und den von Geschäften geprägten Ortskern hier fortzusetzen. Mit dieser Innenentwicklung soll auch einem Ausfransen an den Siedlungsändern mit Einkaufszentren begegnet werden.

Bereich 2:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich des Kurparks“ wurde auch klar, dass für eine qualitätsvolle und nachhaltige Vernetzung der Landschaft ein Grünkorridor in Richtung Süden offen gehalten werden soll. Dies kommt auch der Fremdenverkehrswirtschaft zugute, da innerhalb dieses Korridors neue fußläufige Verbindungen geschaffen werden können, die die Ortsteile Pfrontens abseits der vielbefahrenen Straßen miteinander verbinden.

Aus diesem Grund soll dieser Bereich 2 wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden. Dies entspricht auch den Zielen des Landschaftsplanes.

Bereich 3:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Weißbach-Süd“ stellte sich heraus, dass aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes eine Umwandlung von Wohngebieten in Mischgebiete vorgenommen werden musste. Entsprechend sind nun Teilbereiche dieses Bebauungsplanes redaktionell im Flächennutzungsplan zu ändern.

Bauplanungsrecht

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am 04.11.1997 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt und am 18.11.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Aus vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat am 30.04.98 und am 13.04.2000 beschlossen, den Flächennutzungsplan das erste Mal zu ändern.

Die baurechtliche Situation in den verschiedenen Teilbereichen stellt sich wie folgt dar:

Bereich 1:

Für diesen Teilbereich existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8 vom 11.01.1974, für den Änderungsentwürfe vom 30.04.1986, sowie vom 14.12.1995 vorliegen, die aber keine Rechtsgültigkeit erlangt haben.

In diesem Bebauungsplan sind die betreffenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördlich des Kurparks“ wird ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 8 überplant. Nach Erlangung der Rechtsgültigkeit dieses neuen Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan Nr. 8 geändert werden (Inhalt und Gebietsabgrenzung).

Bereich 2:

Für diesen Bereich existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit einzelner Bauanfragen richtet sich daher nach § 34 des BauGB.

Bereich 3:

Für diesen Teilbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Weißbach Süd“ vom 26.06.1998.

Vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan weichen ab:

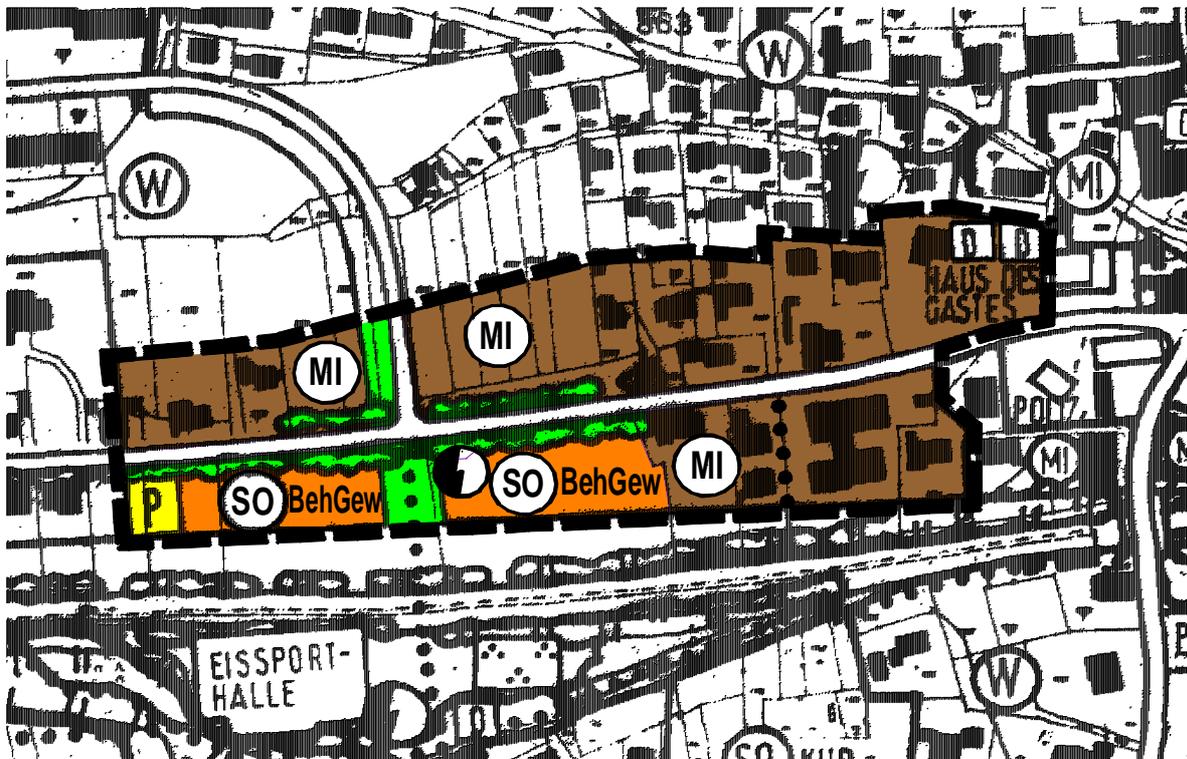
- die Mischgebiete beiderseits der B 309 (bisher Wohngebiete) mit reduzierter Grünfläche an der Einmündung zur Lindenstraße.
- das Mischgebiet an der Bahntrasse mit reduzierter Grünfläche an der Bahn (dafür vergrößertes Wohngebiet).

Änderungsinhalte

Bereich 1:

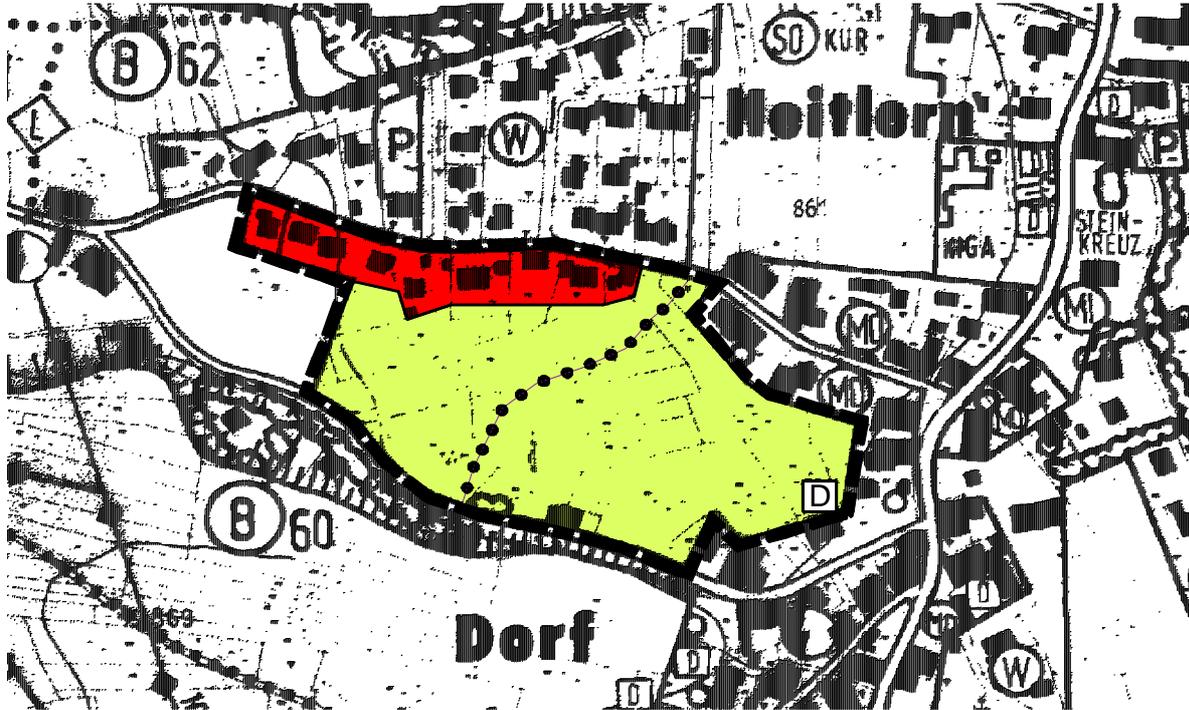
Der Teilbereich südlich der Vilstalstraße wird beginnend vom Parkplatz der Eissporthalle bis einschließlich Flurnummer 3609 von Wohngebiet in „Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und ergänzende Einrichtungen“ abgeändert. Der verbleibende Bereich südlich der Vilstalstraße wird von Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt.

Der gesamte Teilbereich nördlich der Vilstalstraße wird von einem Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.



Bereich 2:

Der bisher als Wohnnutzung dargestellte Bereich wird auf die Randbebauung entlang des Adolf-Haff-Weges reduziert. Der verbleibende Bereich wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine fußläufige Verbindung durchquert das Gebiet.



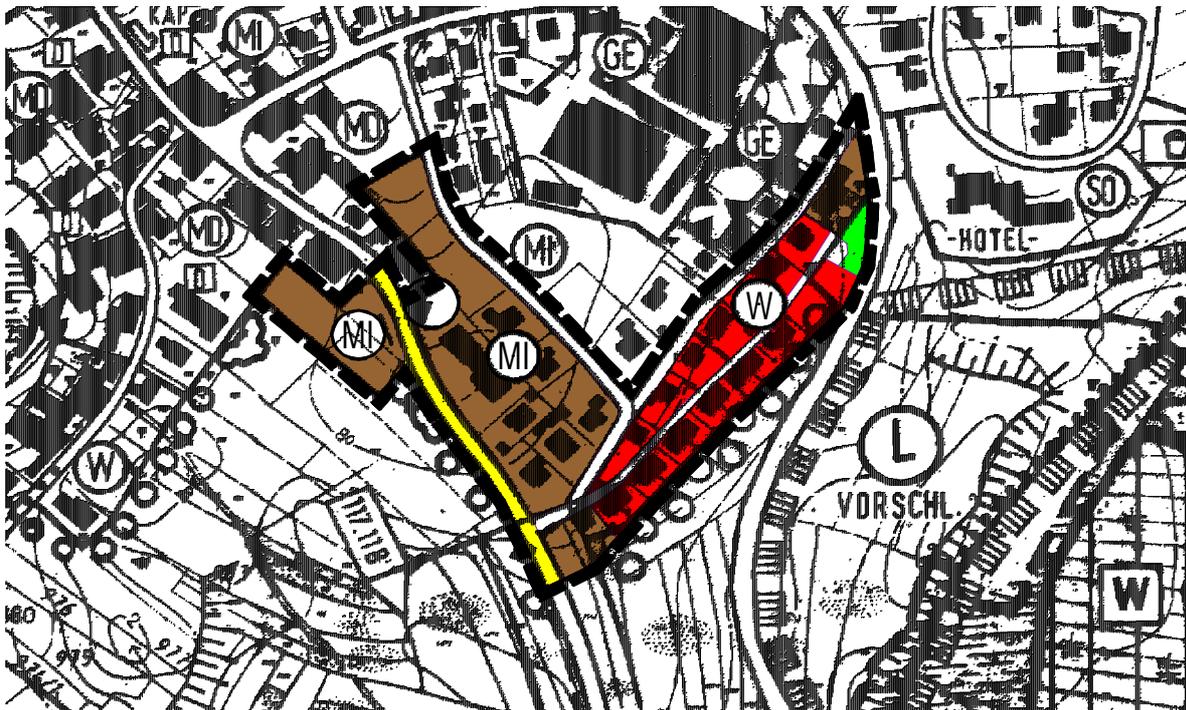
Bereich 3:

Der Teilbereich westlich der B 309 sowie der Teilbereich zwischen B 309 und Fichtenweg wird von Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt.

Die Grünfläche südlich der Einmündung der Lindenstraße in die B 309 wird in Mischgebiet umgewandelt.

Das letzte Grundstück an der Lindenstrasse (Lage an der Bahntrasse) wird von einem Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt (Zimmerei).

Die Grünfläche am Ende der Sonnenstraße wird zugunsten zweier Häuser und eines Wendehammers reduziert und die benötigten Flächen als Wohngebiet ausgewiesen.



V erfäh ren s ch ritte

Änderungsbeschluss	30.04.1998
Ergänzung	13.04.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.06.1998
Ergänzung	21.10.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.05.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt am 24.01.2002 mit Termin zum	25.02.2002
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom	20.12.2001
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	von 24.01.2002 bis 25.02.2002
Behandlung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates am	25.04.2002
Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss	25.04.2002
Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu am	
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung am	

Pfronten, den
Gemeinde Pfronten

.....
Zeislmeier, 1. Bgm.

Irsee, den
hofmann & dietz, architekten

.....
Martin Hofmann, Dipl. Ing.