

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten im Bereich „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen

Erläuterungsbericht

Entwurfsverfasser: Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu
Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342/911-381, Fax: 08342/911-554

1. Planungsrechtlicher Stand

Die Gemeinde Pfronten hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch die Ortsplanungsstelle für Schwaben und dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Donato Valentin, Wessling ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 04-11-1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 18-11-1997 wurde der Flächennutzungsplan rechtskräftig.

2. Veranlassung

Der Eigentümer und Betreiber des bestehenden Einzelhandelsbetriebes „V-Markt“ konnte das angrenzende Werksgelände erwerben. Damit besteht die Möglichkeit der Erweiterung des V-Marktes am bestehenden Standort und Freigabe eines Vorratsgeländes an anderer Stelle in Pfronten für ein dort bestehendes und expandierendes Unternehmen. Für die geplante Erweiterung vor allem der Verkaufsflächen sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Flächennutzungsplan und durch eine Bebauungsplanung zu schaffen wobei vor der Bebauungsplanung eine raumordnerische Überprüfung durchgeführt werden muss.

3. Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Flächen östlich der Meilinger Strasse (Kreisstrasse OAL 2) als Mischgebiet, Wohngebiet bzw. Aussenbereichsflächen aus. Westlich der Strasse grenzen Aussenbereichsflächen mit Biotopflächen und vorgeschlagenen Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebieten an. Am Rand des Planungsbereiches verläuft das Gewässer „Faule Ache“ mit einer Mühlbachausleitung durch das Plangebiet das eine Hochwassergefährdung beinhaltet. Der Talraum der „Faulen Ache“ ist im Flächennutzungsplan als Renaturierungsbereich ausgewiesen. Weiterhin ist der Beginn der Umgehungsstrasse der Kreissstrasse dargestellt.

4. Planung

Entsprechend den planungsrechtlichen Erfordernissen soll der bisherige Mischgebietsbereich von der Meilinger Strasse bis zum Steinrumpelweg als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum bzw. grossflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ausgewiesen werden. Zur Meilinger Strasse im nördlichen Mühlbachbereich und zum Steinrumpelweg sind Begrünungsmassnahmen dargestellt.

Die weiteren angrenzenden Bereiche sind von der Änderung nicht betroffen.

5. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich befindet sich im Talraum der „Faule Ache“ und wirkt teilweise in die freie Landschaft. Weiterhin stellt die Meilinger Strasse einen wichtigen Ortseinfahrtsbereich dar. Es ist deshalb eine entsprechende Ortsrandeingrünung bzw. Strassenbegleitbegrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern erforderlich. Dies gilt auch für den noch offenen Mühlbachbereich im Norden.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich um die Stellplatzflächen und ihre Ausbildung genauer festlegen zu können und eine ausreichende Eingrünung zu erreichen. Weiterhin ist zu beachten dass im 10-m-Bereich von Gewässern keine Versiegelung stattfinden soll.

6. Flächenbilanz

Anstatt Mischgebietsflächen werden in geringfügig vergrössertem Umfang Sonstige Sondergebietsflächen mit ca. 1,0 ha ausgewiesen. Es handelt sich im wesentlichen nur um eine planungsrechtlich erforderliche Nutzungsänderung.

7. Immissionsschutz

Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb keine Immissionsprobleme.

Die sonstigen landwirtschaftlichen Emissionen aus der Beweidung, Viehtrieb und Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aus der Kreisstrasse OAL 2 ergeben sich wegen der Nutzungsänderung keine Verkehrslärmprobleme. Wegen der Stellplätze und deren Anordnung können sich Verkehrslärmprobleme zur angrenzenden östlichen Wohnbebauung ergeben. Diese Problematik ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einem Immissionsgutachten abzuarbeiten.

8. Erschliessung

Das Änderungsgebiet ist schon jetzt direkt an das überörtliche Strassennetz mit der OAL 2 angebunden. Weiterhin ist das Plangebiet auch rückwärtig über den Steinrumpelweg und den Falkensteinweg zusätzlich erschlossen.

Durch die Bestandsbebauung ist das Gebiet hinsichtlich aller weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen, für die Oberflächenentwässerung sind Vorfluter in nächster Nähe gegeben. Entlang der Kreisstrasse verlaufen eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 und mehrere 20 kV-Erdkabel sowie im nordöstlichen Bereich eine weiteres 20-kV Erdkabel des örtl. Energieversorgungsunternehmens den Elektrizitätswerken Reutte.

Öffentliche Erschliessungsmassnahmen für das Gebiet selbst sind nicht erforderlich durch das Gebiet verläuft jedoch am Ortsrand eine gemeindliche Kanalleitung

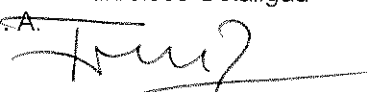
9. Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Pfronten beinhaltet nur die Nutzungsänderung einer ausgewiesenen Baufläche. Die neue Nutzung bringt für die Nachbarnutzungen keine wesentliche Immissionsproblematik mit sich und kann mit entsprechenden Grünordnungsmassnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine ökologische Verbesserung für das Gebiet bedeuten.

Pfronten, 25.10.2001
GEMEINDE PFRONTEN


Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 25.10.2001
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle