

Erläuterungsbericht
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten
bestehend aus

- 1. Erweiterung von Gewerbeflächen in Pfronten-Steinach (Fa. Maho)**
- 2. Änderung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen im Bereich Füssener Straße / Schönblickweg**

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

Anlage: Planzeichnungen rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Änderungen des Flächennutzungsplanes

1. Veranlassung

In der ursprünglichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten sollte auch eine Flutmulde als Hochwasserschutzmaßnahme der Vils ausgewiesen werden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Flutmulde ergaben sich neue Lösungsmöglichkeiten, die derzeit intensiv geprüft werden und eventuell die planungsrechtliche Absicherung der Flutmulde im Flächennutzungsplan überflüssig machen. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2006 der Änderungsbereich „Flutmulde“ zurückgestellt.

Im Zusammenhang mit der Darstellung einer Flutmulde war auch eine Änderung des Gewerbegebietes in Pfronten-Steinach im Bereich der Fa. Maho dahingehend angedacht, dass die weiteren langfristigen Entwicklungsziele und Expansionsnotwendigkeiten der Fa. Maho ebenfalls bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Weiterhin soll der Flächennutzungsplan im Bereich Füssener Straße / Schönblickweg den Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Schönblickweg“ angepasst werden.

2. Planungsrechtlicher Stand

Die Gemeinde Pfronten hat einen rechtswirksamen 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. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich zweimal geändert, wobei die 1. Änderung den Kurbereich und die 2. Änderung das V-Markt Gelände betraf.

3. Ziele der Raumordnung

Die Gemeinden haben gemäss § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben den globalen Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere jene Ziele zu verstehen, wie sie vom Regionalen Planungsverband der Region Allgäu (16) festgelegt sind.

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört die Gemeinde Pfronten zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen, ist als Unterzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Kempten – Füssen.

Die Gemeinde gehört weiter zum Alpengebiet, zum Ausschlussgebiet zur Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen sowie zum Gebiet mit einer Beschränkung der Siedlungsentwicklung. Als regionalplanerische Funktion ist der Gemeinde Pfronten eine Mittelpunktfunktion, der Tourismus und das Sozial- und Gesundheitswesen zugewiesen. Die Stadt Füssen als Mittelzentrum deckt den weiteren gehobenen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab, soweit keine Bedarfsdeckung in Pfronten gegeben ist.

Hinsichtlich des Bereiches Siedlung und Versorgung gehören weite Teile des Gemeindegebietes gehören zur Zone A, B und C der Ordnung über die Verkehrserschließung im Alpengebiet, und ist Endpunkt einer 110 kV-Freileitung. Weiterhin ist ein Trenngrün der Besiedelung entlang der Vils und Faulen Ache gegeben. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht ausgewiesen obwohl ein durchaus intensiver Kiesabbau im Gemeindegebiet gegeben ist.

Überwiegende Teile des Gemarkungsgebietes der Gemeinde sind im Südwesten als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Grünten – Edelsberg - Breitenberg“ und im Nordosten vom Gebiet Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“ sowie Landschaftsschutzgebieten bestimmt. Im Gemeindegebiet sind Landschaftspflegerische Maßnahmen (Pflege von Biotopen) sowie Sanierung von Landschaftsschäden / Rekultivierung (Landwirtschaft, Biotope) als verbale Ziele dargestellt.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zum Hochwasserschutz Nr. H 40 „Faule Ach, Vils“ betroffen. Hinsichtlich der 5. Änderung des Regionalplanes zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist das Gemeindegebiet im Norden von dem Vorranggebiet WVR 72 „Rehbichl“ und dem Vorbehaltsgebiet WVB 92 „Faule Ache“ betroffen. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für das Gemeindegebiet nicht gegeben.

Für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen ist das Vorranggebiet Hochwasserschutz und das Trenngrün zwischen den Siedlungsteilen (beidseitig der östlichen Vils und Faulen Ache) aus den regionalplanerischen Darstellungen zu beachten.

4. Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich der geplanten Gewerbeflächenausweisung im Bereich der Fa. Maho als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche aus. Innerhalb dieser Außenbereichsflächen sind noch verschiedene Loipenführungen dargestellt. Östlich verläuft in ca. 80m Entfernung die Bahnlinie Kempten – Reutte. In diesem Bereich ist auch die Trasse für eine östliche Ortsumgehung gegeben, die im Norden im Bereich von Meilingen an die Kreisstraße OAL 2 und im Süden in die Bundesstraße B 309 anschließt. Im Bereich der Fa. Maho im Ortsteil Steinach sind gewerbliche Bauflächen mit Ortsrandeingrünungen dargestellt bzw. ausgewiesen.

Ab dem Gewerbegebiet der Fa. Maho nach Süden sind bestehende Wohnbaugebiete und geplante Wohnbaugebiete, die bis jetzt als landwirtschaftliche Grünflächen genutzt werden und noch kein Baurecht durch Bebauungsplanung haben, dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 16 „Schönblickweg“ ist insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 22.01.1996 weist jedoch die Bebauung entlang der Füssener Straße als Mischgebiet aus.

5. Planung

5.1 Erweiterung von Gewerbeflächen in Pfronten-Steinach (Fa. Maho)

Die Fa. Maho in Pfronten-Steinach ist Bestand und hat die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in den letzten Jahren durch Expansionen in Form von Gebäuden aber auch großen Parkplatzflächen vollkommen ausgenutzt. Für eine weitere dringend notwendige betriebliche Expansion soll deshalb eine zusätzliche gewerbliche Baufläche in Fortsetzung der bestehenden Flächen nach Südosten ausgewiesen werden.

Alternativen zur Betriebserweiterung gibt es nicht, da der Betrieb nach Norden, Westen und Süden von einer bestehenden Bebauung umgeben ist und hier keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Nach Osten ist eine Erweiterung aus landschaftlichen Gründen (Trenngrün), der Bahnlinie und der möglicherweise doch noch erforderlichen Flutmulde nicht mehr möglich. Der letzte Erweiterungsspielraum ergibt sich damit nur noch nach Südosten in der dargestellten Form. Die Fa. Maho ist nicht nur für die Gemeinde von großer Bedeutung sondern auch als Arbeitgeber von hochqualifizierten Arbeitsplätzen für das gesamte Umland.

Bei möglichen Bebauungsplanungen oder von Erweiterungsvorhaben sind die naturschutzfachlichen Auflagen aus dem Wasserrechtsbescheid zur Verlegung des Katzenbaches zu beachten und einzuhalten.

5.2 Änderung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen im Bereich Füssener Straße / Schönblickweg

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Schönblickweg“ ist die Bauzeile entlang der Füssener Straße als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung soll deshalb der Flächennutzungsplan entsprechend diesen Bebauungsplanfestsetzungen angepasst werden um kongruente Plandarstellungen zu erhalten.

6. Grünordnung / Landschaftspflege

Außer dem Trenngrün aus der Regionalplanung sind keine auch aus dem Landschaftsplan begründete Darstellungen und Ziele zu beachten. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind die geplanten gewerblichen Bauflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. In den von der Änderung betroffenen Gebieten sind keinerlei Naturschutzwürdigen Flächen dargestellt. Die neue gewerbliche Baufläche die in die Landschaft wirkt erhält eine Ortsrandeingußung. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass für das neu dargestellte gewerbliche Baugebiet eine verbindliche Bauleitplanung mit Grünordnungsplan erstellt wird. Die Loipen können in ihrer bisherigen Führung weitestgehend erhalten werden.

Die Mischgebietsbebauung an der Füssener Straße ist Bestand. Es wird lediglich die Nutzungsart gemäß der Bebauungsplanfestsetzung geändert.

7. Flächenbilanz

Es werden folgende Baugebietsflächen bzw. Reduzierungen ausgewiesen:

Gewerbliche Baufläche (Fa. Maho)	0,55 ha
Im Bereich Füssener Straße / Schönblickweg erfolgt folgende Flächenausweisung:	
Mischgebiet anstatt Wohngebiet	0,40 ha

8. Immissionsschutz

Die geplante gewerbliche Baufläche südöstlich des bestehenden Betriebsgeländes grenzt im Südwesten an ein im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenes Mischgebiet an. Die Lärmemissionen (Gewerbe) sind deshalb in der Bebauungsplanung für das Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Die konkreten Schallschutzanforderungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung durch ein schalltechnisches Gutachten festzustellen und in die verbindliche Bauleitplanung einzuarbeiten.

Die Änderung des Wohn- in ein Mischgebiet an der Schönblickstraße hat keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen bzw. zu beachtenden Belange.

9. Erschließung

Die neue gewerbliche Baugebietsausweisung kann problemlos über die innergewerbliche Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die weitere Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekom ist durch die umgebende Bebauung ebenfalls in ausreichendem Maß sichergestellt.

Der Bereich Schönblickstraße ist schon bebaut und erschlossen.

10. Altlasten / Sonstiges

In den Änderungsbereichen sind keine Altlasten gegeben.

Im übrigen wird auf den Erläuterungsbericht zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan hingewiesen.

Pfronten, 27.04.2006
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 27.04.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.04.2002 bzw. am 29.01.2004 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.12.2004 bis 21.01.2005 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 02.12.2004 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Der Gemeinderat Pfronten billigt am 27.01.2005 die 3. Flächennutzungsplanänderung.
Der Gemeinderat Pfronten beschließt am 02.06.2005 die Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich an der Vils aus der 3. Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen.
Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 02.06.2005 bestehend aus dem zeichnerischen Teil und dem Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.06.2005 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.07.2005 bis 12.08.2005 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2005 beteiligt.
- b) Die Gemeinde Pfronten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2006 die 3. Änderung – ausgenommen die Änderung hinsichtlich der Flächen für den Hochwasserschutz der Vils (Flutmulde) - des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht i. d. F. vom 27.04.2006 festgestellt.

Pfronten, _____

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Ostallgäu hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht mit Bescheid vom _____, Az.: IV-610-6/2 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, _____

Hummel
Regierungsdirektorin

- d) Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wird damit wirksam. Jedermann kann die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Pfronten, _____

Zeislmeier, Erster Bürgermeister