

Begründung
zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten
zur Ausweisung einer Sondergebietsflächen im Bereich „Kienbergstraße“
vom 30.11.2006

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

Anlage: Planzeichnung rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Veranlassung

Nordwestlich des bestehenden Hotel Bavaria soll ein neues touristisches Konzept entwickelt werden und die Unterbringung von Gästen in Form eines historischen Almdorfes erfolgen. Dieses neue touristische Konzept dient auch der Stärkung des Tourismus vor Ort und der Fremdenverkehrsgemeinde Pfronten aber auch in der Region Allgäu.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieses Entwicklungsziel und die Neuan siedlung eines touristischen Betriebes bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Betrieb ist für die Gemeinde aufgrund seiner neuen Konzeption von großer Bedeutung. Zusätzlich soll die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen.

2. Planungsrechtlicher Stand

Die Gemeinde Pfronten hat einen wirksamen 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 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, wobei die 1. Änderung den Kurbereich, die 2. Änderung das V-Markt Gelände, die 3. Änderung den Bereich der Fa. MAHO und am Schönblickweg/Füssener Straße und die 4. Änderung den Bereich Schloßanger Alp betraf. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch die 3. Änderung und Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Kienbergstraße“ in Pfronten-Dorf erfolgen.

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 Mittelpunktsfunktion, 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 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. 15 „Lechvorberge (Sulzschneider Forst)“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“ sowie von 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.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kienbergstraße“ ist lediglich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Grünten-Edelsberg-Breitenberg“ am Rande berührt sowie die Zone B zur Ordnung der Verkehrserschließung aus den regionalplanerischen Darstellungen zu beachten. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

4. Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich der 5. Änderung als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche sowie als Grünfläche aus. Der angrenzende östliche Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“ und als Wohngebiet ausgewiesen. Mit einem kleinen Trenngrün schließt nach Norden das Mischgebiet und der Altortbestand von „Pfronten-Dorf“ an. Leicht abgesetzt nach Westen erhebt sich der bewaldete und steile Felsabhang des Kienberges. Im Süden ist zunächst der schmale und weitgehend unbebaute Talraum der „Tiroler Achen“ und dann der Hangbereich des Breitenberges gegeben.

Im Planbereich bzw. angrenzend sind noch verschiedene Wanderwegbeziehungen bzw. Loipen dargestellt. Weiterhin ist westlich angrenzend die Darstellung des kartierten Biotops Nr. 37 gegeben. Das Plangebiet wird durch eine deutliche und steile Hangleite zum Talraum des Achteales abgegrenzt.

5. Planung

Die bestehende Bebauung ist Bestand und durch Bebauungsplan rechtlich abgesichert. In Fortführung bzw. Fortsetzung der Bestandsflächen soll sich das geplante Sondergebiet oberhalb der Hangleite, auf ebener Fläche, nach Westen entwickeln. Hierbei ist ein ausreichender Abstand einer künftigen Bebauung zur Hangkante zu berücksichtigen.

Größere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht beabsichtigt, die vorhandene Feldwegsituation ist jedoch für einen PKW-Begegnungsverkehr auszubauen. Die notwendigen Parkplatzflächen sollen im Wesentlichen durch eine Tiefgaragenanlage geschaffen werden. Eingriffe in das bestehende benachbarte Biotop werden vermieden. Aus der bisherigen Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan bestehen keine zu berücksichtigenden Vorgaben.

Alternativen zu der Flächendarstellung gibt es nicht, da der Betrieb aufgrund seiner Lage, den bisherigen Investitionen, der wirtschaftlichen Expansionserfordernisse und seiner betrieblichen Ausrichtung absolut standortgebunden ist. Geplante Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten nicht dargestellt.

6. Grünordnung / Landschaftspflege

Die dargestellten Bauflächen liegen in keinen Schutzkategorien wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet. Benachbart sind jedoch überregional bedeutsame Flächen nach den ABSP-Programm (Schneeheide-Kieferwälder am Südhang des Kienberges), biotopkartierten Flächen des Biotops Nr. 37 und das FFH-Gebiet Nr. 8429-303.01 (Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ache) gegeben. Zusätzlich ist das Vogelschutzgebiet 8338-471.02 „Kienberg und Schwarzenberg“ tangiert. Der umliegende Wald ist gemäß Waldentwicklungsplan von besonderer Bedeutung für den Boden- und Wasserschutz.

Das Gebiet ist als landwirtschaftliche Außenbereichsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere aus dem Landschaftsplan begründete Darstellungen und Ziele sind nicht gegeben und zu beachten. Im Rahmen der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung ist der erforderliche Grünordnungsplan mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Beachtung der notwendigen Biotopverknüpfungen zu erarbeiten. Die Wanderwege und Loipen können in ihrer bisherigen Führung ohne Einschränkungen erhalten werden.

7. Flächenbilanz

Es werden folgende Flächen ausgewiesen und dargestellt:

Geplante Sondergebietsfläche	0,416 ha
------------------------------	----------

8. Immissionsschutz

Die Sondergebietsfläche ist keinen über den zulässigen Werten liegenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Es sind lediglich geringe Verkehrslärmimmissionen aus der Achtalstraße zu erwarten. Weiter sind mögliche landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen im Sommer gegeben. Diese sind jedoch ortsüblich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

9. Erschließung

Die Sondergebietsausweisung wird verkehrlich über den schon bestehenden öffentlichen Weg (Fuchslochwegle, Fl.-Nr. 1555/1) angebunden und erschlossen. Der Weg ist jedoch in seinem bisherigen Zustand nicht für einen PKW-Begegnungsverkehr geeignet und muss ausgebaut oder mit ausreichende Ausweichstellen versehen werden. Über die weiteren bestehenden Ortsstraßen ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die weitere Erschließung und Entsorgung mit Wasser, Strom, Telekom und Abwasser ist durch die Bestandsbebauung in ausreichendem Maß sichergestellt bzw. privat zu erweitern.

10. Steinschlaggefahr

Gemäß dem Informationsdienst Alpine Naturgefahren für den Bayerischen Alpenraum weist die Georisk Kartierung neben dem Schuttkegel am Fuß des Kienberges potentiell gefährdete Felssturzgebiete in der Ost- und Südostflanke des Kienberges auf. Für diese mögliche Steinschlaggefahr sowie für Lawinengefahr und wild abfließendem Wasser ist ein Gutachten für Georisiken an das Büro Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch in Auftrag gegeben worden. Nach einer ersten Abschätzung vom 23.11.2006 bestehen keine Anzeichen von Massenbewegungen oberhalb des geplanten Baugebietes. Abrollende Bruchstücke können auf der 30° - 35° geneigten Hangschuttfläche keine größere Energie aufnehmen und kommen darauf oder am Hangfuß zu liegen. Die geplante Bebauung selbst liegt außerhalb des Hangschuttkegels auf einer ebenen Fläche, so dass zusätzlich ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Hangfuß besteht. In einem Bebauungsplan ist das endgültige Ergebnis des Gutachtens zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der weiteren Planung insbesondere der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Verbauungen oder sonstige Schutzmaßnahmen sind nicht gewünscht.

11. Altlasten / Sonstiges

In dem Änderungsbereich sind keine Altlasten gegeben.

Im Übrigen wird auf den Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan hingewiesen.

12. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsgebietes und der geplanten Betriebsform ist kein Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) Ziffern 18.1 und 18.7 gegeben. Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich. Auf den gesondert beigehefteten Umweltbericht wird verwiesen.

13. Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Bund Naturschutz	- Geschäftsstelle Kaufbeuren -
2.	Elektrizitätswerk Reutte	Füssen
3.	Kreisheimatpfleger	Herr Rudolf Zwick
4.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Bauaufsichtsbehörde
5.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Immissionsschutzbehörde
6.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Naturschutzbehörde
7.	Landratsamt Ostallgäu	- Abfall- und Baurecht
8.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Wasserrechtsbehörde
9.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde
10.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Kempten
11.	Wasserversorgungsamt	Kempten
12.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Kaufbeuren
13.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Füssen
14.	Vermessungsamt Marktoberdorf	Marktoberdorf
15.	Deutscher Alpenverein	München
16.	Landesverband für Vogelschutz	Hilpoltstein

Pfronten, 30.11.2006
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 30.11.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.07.2006 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 15.11.2006 im Haus des Gastes in Pfronten statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand durch einen Scopingtermin am 14.11.2006 im Landratsamt Ostallgäu statt. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 30.11.2006 bestehend aus dem zeichnerischen Teil, der Begründung und dem Umweltbericht wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 30.11.2006 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 00.00.2006 bis 00.00.2006 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2006 beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Gemeinde Pfronten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2006 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 00.00.2006 festgestellt.

Pfronten, _____

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Ostallgäu hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht mit Bescheid vom _____, Az.: IV-6100-6/2 gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Marktoberdorf, _____

Hummel
Regierungsdirektorin

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

Pfronten, _____

Zeislmeier, Erster Bürgermeister