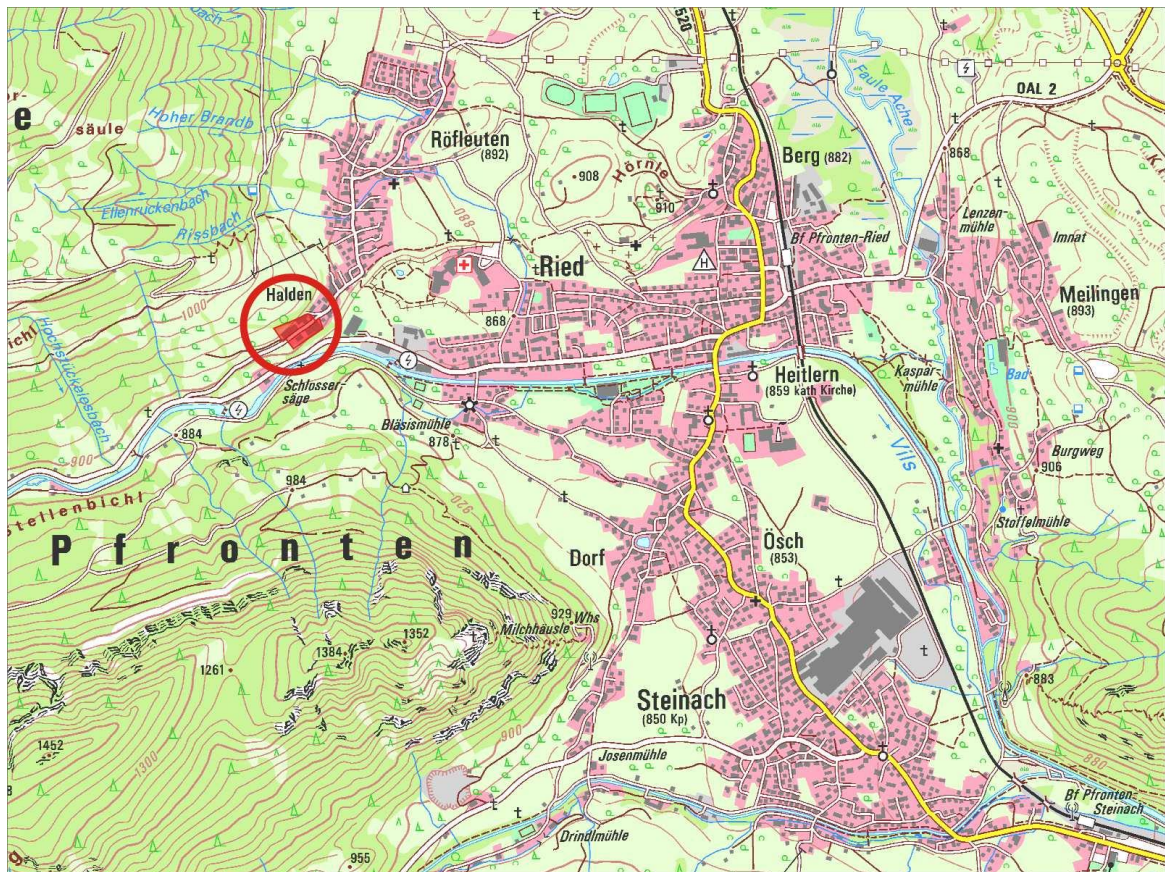


Gemeinde Pfronten

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – 11. Änderung Flächennutzungsplan „Pfronten-Halden/West“

Entwurf | Stand: 23.02.2022

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden – Chalet Zugspitzblick“



GEGENSTAND

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - 11. Änderung Flächennutzungsplan "Pfronten-Halden/West"

Entwurf | Stand: 23.02.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6

87459 Pfronten



Telefon: 08363 698-0

Telefax: 08363 698-55

E-Mail: poststelle@pfronten.bayern.de

Web: www.rathaus.pfronten.de/

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Alfons Haf

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Memmingen, den 23.02.2022

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Änderung	4
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
2.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)	5
2.2	Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)	6
3	Übergeordnete Planungsvorhaben	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	7
3.2	Regionalplan Region Allgäu	9
4	Erschließung	9
5	Immissionen	10
6	Umweltbelange	10
7	Begründung zur Änderung	10
8	Planungsalternativen	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht-Änderungsbereich (o.M.)	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand (o.M.)	6
Abbildung 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung (o.M.)	7
Abbildung 4:	Regionalplan der Region Allgäu – Karte Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu	9

1 Anlass der Änderung

Am 28.01.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Pfronten-Halden/Chalets Zugspitzblick“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 62 „Pfronten-Halden/Chalets Zugspitzblick“ beschlossen. Am 30.09.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten beschlossen, den Geltungsbereich und die Planungsziele zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pfronten-Halden/West“ (Beschluss vom 28.01.2021) zu ändern bzw. zu ergänzen. Der Umgriff der Planung wird erweitert, da die bestehenden touristischen Nutzungen, die bislang auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt sind, aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Objekte mit in die Sonderbaufläche integriert werden sollen.

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für ein Gebiet mit Fremdenbeherbergung zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung eines bestehenden Hotels. Die Gemeinde sieht das Erfordernis, durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung zur Deckung des Angebots im Beherbergungsgewerbe und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Gebäude keine Baufläche aus, weshalb der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert wird. Auf FNP-Ebene soll hier künftig eine Sonderbaufläche (S) dargestellt werden. Im Rahmen der gegenständlichen 11. Änderung werden auch die drei bestehenden gewerblich genutzten Beherbergungsbetriebe (südlich und östlich anschließend) als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Die Betriebserweiterung ist auf den Fl.-Nr. 2226 und 2227, Gemarkung Bergpfronten geplant. Es sollen sechs Chalets entstehen, um auf die hohe Nachfrage nach gehobenen Beherbergungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu reagieren. Fünf der Chalets sind für die Beherbergung angedacht, während ein Chalet einen Sauna- und Wellnessbereich sowie einen Lager- und Technikraum beinhalten soll. Die Chalets verfolgen einen modernen architektonischen Ansatz mit großen Glasfronten und in Terrassen eingelassene Gebäudekörpern, orientieren sich aber auch an klassischen Elementen des Alpenraums wie Holzfassaden, Eingrünungen und Satteldächern.

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,20 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 2221, 2224/1, 2224/2, 2226, 2227, 2225/1, 2225/6 (TF), 3632/1 (TF) in der Gemarkung Bergpfronten. Er liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Pfronten-Halden an der Straße „Edelsbergweg“.

Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von rd. 1,20 ha. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Halden in der Gemeinde Pfronten. Südlich und östlich im Änderungsbereich befinden sich bereits bestehende Beherbergungsbetriebe, im Westen liegt Grünland und im Norden schließt ein kleineres, sich von West nach Ost ausdehnendes Waldgebiet an. Der unbebaute Bereich innerhalb des Änderungsbereichs ist oberhalb der Tiefgarage von Extensivgrünland geprägt, welches beweidet wird. Das Plangebiet hat eine starke Hangneigung von Nord nach Süd. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 897 m ü. NN südlich der bestehenden Bebauung und 940 m ü. NN an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs. In den Hang ist die Tiefgarage des bestehenden Hotels (Fl.Nr. 2224/1) integriert.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldbereich ist in der Waldfunktionskartierung als Lawenschutzwald sowie als Bodenschutzwald aufgenommen. Der Wald wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.



Abbildung 1: Luftbildübersicht-Änderungsbereich (o.M.)

2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet sowie das südlich angrenzende Gebäude keine Baufläche aus, weshalb der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert wird. Auf FNP-Ebene soll hier künftig eine Sonderbaufläche (S) dargestellt werden. Im Rahmen der

gegenständlichen 11. Änderung werden auch die drei bestehenden gewerblich genutzten Beherbergungsbetriebe (südlich und östlich anschließend) als Sonderbaufläche dargestellt.

Nördlich und südlich der Bebauung sind im FNP von 1997 Gehölze dargestellt, welche nach wie vor existieren und in ihrer Ausdehnung durch das Vorhaben nicht verändert werden.

Zudem weist der FNP Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für das Plangebiet aus. Diese Bäume sind allerdings weder in Bauantragsunterlagen der Tiefgarage aus den Jahren 1981-82 verzeichnet, noch in alten Luftbildern nachzuweisen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Darstellungsfehler im FNP von 1997 handelt.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand (o.M.)

2.2 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

Durch die Änderung wird im betroffenen Bereich zukünftig Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung (o.M.)

3 Übergeordnete Planungsvorhaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Pfronten liegt in der Region Allgäu (16) und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Füssen dar. Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet der Zone A zugeordnet, diese Zonierung ist allerdings auf Verkehrsvorhaben ausgerichtet und betrifft nicht die vorliegende Planung.

Folgende die Planung betreffende Grundsätze und Ziele sind dem LEP zu entnehmen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

(G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

(G) „Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.“

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Bayern, da es sich um eine Bebauung zur Sicherung eines lokalen touristischen Beherbergungsbetriebes und deren Arbeitsplätze handelt, welcher in direkten räumlichen Zusammenhang weiterer Beherbergungsbetriebe geplant ist. Im LEP Bayern werden keine spezifizierten Aussagen für das Plangebiet getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

3.2 Regionalplan Region Allgäu

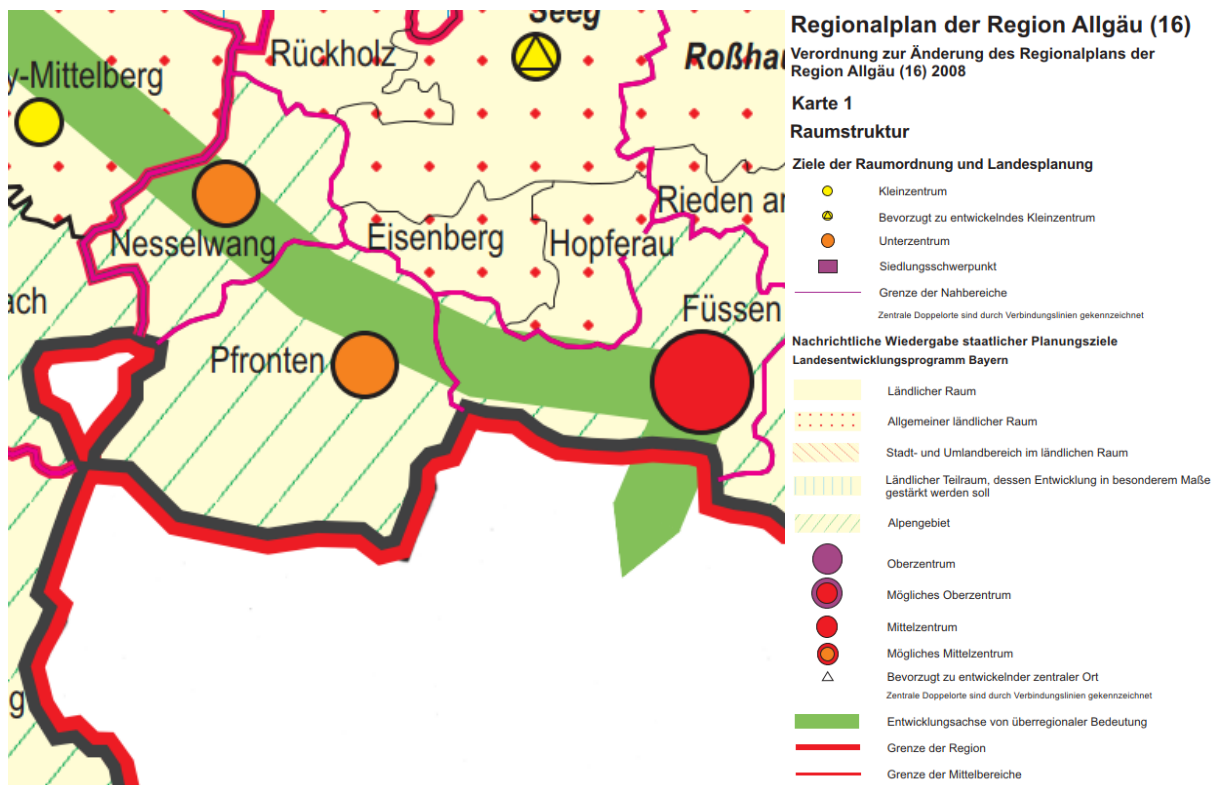


Abbildung 4: Regionalplan der Region Allgäu – Karte Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, welches sich zwischen Pfronten, Wertach und Nesselwang erstreckt (vgl. Regionalplan der Region Allgäu – Karte Natur und Landschaft). Pfronten wird dem Alpengebiet zugeordnet und stellt ein Unterzentrum entlang der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Füssen und dem Oberzentrum Kempten dar (siehe Abb. 4). Die geplante Hotelerweiterung liegt im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Hotel. Es wurde ein Geltungsbereich mit wenigen Vertikalstrukturen gewählt, welcher in direkter Verbindung zur bestehenden Bebauung steht, so dass das Vorhaben entlang der Entwicklungsachse möglichst naturverträglich ist.

4 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsstraße „Edelsbergweg“. Die äußere Erschließung wird durch das gegenständliche Verfahren nicht verändert. Über diese besteht eine Anbindung an das örtliche wie überörtliche Straßennetz. Ebenfalls über diese sind im Ort bestehenden Fahrradwege zu erreichen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der bereits vorhandenen Tiefgarage bereitgestellt. Die Erweiterung der bestehenden Tiefgaragen nach Westen ist geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Edelsbergweg“. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Peter-Heel-Straße“ ist fußläufig in ca. 850 m erreichbar.

5 Immissionen

Der Änderungsbereich ist westlich von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

6 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht gesondert dargestellt.

Für die Ausweisungen durch die Sonderbaufläche ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für das Schutzgut Boden. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig, so dass die Eingriffsintensität für diese Flächen gleich ihrer Bestandsbewertung ist. Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Festlegung einer möglichst geringen GRZ, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen). Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen die geplanten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind. Die detaillierte Untersuchung der Eingriffsschwere und die Ableitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nachdem mit der gegenständlichen Planung keine gravierenden Eingriffe in sensible oder nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen verbunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Auswirkungen der Planungen grundsätzlich kompensierbar sind.

7 Begründung zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von Flächen zur gewerblichen Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auf den bereits bebauten Grundstücken innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich bereits gewerbliche Betriebe aus diesem Sektor. Zwei dieser Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht an dieser Stelle jedoch nicht mehr der derzeitigen und künftigen Nutzung. Durch die Aufnahme der Flächen in den Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans steuert die Gemeinde die künftige Entwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Pfronten-Halden. Die geplante Nutzung sowie die bestehenden Beherbergungsbetriebe sind an dieser Stelle aus ortsplanerischer Sicht erwünscht und bilden eine Abrundung der nach Westen auslaufenden Bebauung. Die geplante Errichtung von sechs Chalets fügt sich nördlich des bereits bebauten Grundstücks harmonisch ins Gelände ein und stellt durch den geringen Versiegelungsgrad einen sanften

Eingriff in das Landschaftsbild dar, wodurch ein stufenweiser Übergang zum bestehenden Ort erzielt wird.

Ziel der Gemeinde ist es einem bestehenden Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung trägt sowohl zur Deckung eines bedarfsgerechten Übernachtungsangebots als auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe bei.

Weitere Kriterien für die Wahl des Standorts sind neben der Abrundung der vorhandenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine direkte verkehrliche Anbindung an die Straße „Edelsbergweg“, die Möglichkeit an bereits bestehende Leitungen (Ver-/Entsorgung) anzuschließen, die vorhandene Tiefgarage, die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Abrundung einer gewachsenen Struktur. Darüber hinaus sind die Flächen bereits gesichert und auch keine Schutzgebiete betroffen bzw. tangiert.

8 Planungsalternativen

Perspektivisch ist mit einer weiteren Zunahme von Übernachtungsgästen in der gesamten Region Allgäu zu rechnen. Vor dem Hintergrund der hier vorliegenden betrieblichen Erweiterung des Hotels stellt das geplante Angebot eine Erweiterung des Portfolios des Unternehmens dar. Eine alternative Fläche kommt aufgrund der erforderlichen Nähe zum Haupthaus des Unternehmens, der fehlenden Verfügbarkeit anderer Grundstücke sowie der bereits bestehenden Nutzung auf dem größtenteils unbebauten Grundstück (Tiefgarage) nicht in Frage. Die Erweiterung durch die sich sanft in den auslaufenden Ort einfügenden Chalets stellt im Sinne der Ortsentwicklung eine sinnvolle Entwicklung dar. Alternative Standorte sind in gegebenem Fall nicht zweckmäßig und wurden auch nicht vertieft untersucht.