



PROJEKTNR: 20-030

**Bebauungsplan Nr. 60**

**„Pfronten – Rehbichl/Haus Zauberberg“**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Pfronten**

**Allgäuer Straße 6**

**87459 Pfronten**

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bda

+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

INHALT

**Begründung**

Endgültige Planfassung

DATUM

08.04.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB).....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>REDAKTIONELLE KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER VERKÜRZTEN ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 I. V. M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2) .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
6.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
6.2.	Regionalplan der Region Allgäu (16).....	5
6.3.	Flächennutzungsplan.....	7
6.4.	Bebauungspläne.....	8
<b>7.</b>	<b>BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>8</b>
7.1.	Topographie .....	8
<b>8.</b>	<b>SCHUTZGÜTER.....</b>	<b>8</b>
8.1.	Schutzgut Boden und Fläche.....	8
8.2.	Schutzgut Wasser.....	9
8.3.	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene .....	11
8.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	11
8.5.	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	14
8.6.	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	14
8.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	15
8.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	15
8.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
8.10.	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung .....	16
8.11.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	16
8.12.	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	16
8.13.	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	17
8.14.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
<b>9.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>17</b>
9.1.	Städtebauliches Konzept.....	17
9.2.	Grünordnerisches Konzept.....	18
<b>10.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>19</b>
10.1.	Art der baulichen Nutzung .....	19
10.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
10.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	20
10.4.	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze .....	20
10.5.	Gestaltung der Gebäude .....	21
10.6.	Einfriedungen .....	21
10.7.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	21
10.8.	Grünordnung .....	22
10.9.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	24
10.10.	Immissionsschutz.....	25
10.11.	Ausschluss der Genehmigungsfreistellung .....	25

11.	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	25
12.	FLÄCHENSTATISTIK.....	27
13.	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	27
14.	QUELLENVERZEICHNIS .....	28

## 1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Deutsche Kolpingsfamilie e.V. betreibt seit 1964 in Pfronten - Rehbichl eine Familienferienstätte. Diese entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein modernes und zeitgemäßes Familienhotel. Daher sind umfassende Sanierungsmaßnahmen geplant, welche neben Renovierungsarbeiten am Bestand auch Gebäudeabriss mit Ersatz- und Neubauten beinhalten. Weiterhin sollen die Außen- und Freianlagen neugestaltet und erweitert sowie die Parkierung neu geregelt werden. Somit soll die Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig erhalten werden mit dem Ziel, kostengünstige Ferien für Familien, Gruppen und Schulklassen anbieten zu können.

Das Angebot richtet sich vor allem an Familien, die sich in einer wirtschaftlich, sozial oder persönlich belasteten Situation befinden. Den Familien wird in den Schulferienzeiten eine Teilnahme an einem altersgerechten Kinder- und Jugendprogramm angeboten. Dies wird besonders von Familien mit mehreren Kindern und von alleinreisenden Eltern gerne angenommen. Darüber hinaus wird die Familienferienstätte von Gruppen genutzt, vor allem Kinder und Senioren. Durch die überwiegend längerfristigen Aufenthalte und die Vollverpflegung unterscheidet sich das Haus Zauberberg maßgeblich von anderen Unterkünften, da ein geringerer Wechsel stattfindet und weniger Fahrzeuge als bei einem üblichen Hotel an- und abreisen.

Der gegenständliche Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Grundlage für das oben beschriebene Vorhaben.

## 2. VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren wird in fachlicher Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, hiermit gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ ca. 4.250 m<sup>2</sup> (davon teilweise Bestand)

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.500 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1361 (TF), 1346/3, 1346/4, 1362/2, 1361/1 (TF), 1361/6, 1361/8, 1361/9, 1366, 1369, 1369/1, 1370, 1373, 1374 (TF), 1375 (TF) (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Bergpfronten, Gemeinde Pfronten. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1362/1, 1361/5, 1346/5, 1361/10 1361/7, 1346/2 (Straße bzw. Flurweg) daran nördlich anschließend Grünland bzw. 1362 (Grünland mit z. T. landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1378, 1377, 1376, 1373/1 (Grünland, z. T. mit Gehölzbestand) und Fl.-Nr. 1371 (Wohnbaugrundstück)

- im Süden durch die Fl.-Nr. 1125/1 und 1108/2 (Ortsstraße)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1124, 1125 (Wohnbaugrundstücke) und Fl.-Nr. 1346/2 (Kolpingstraße).

#### 4. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Grünordnung unter Festsetzung 9.1: Ergänzung Ersatzpflanzungen für abgängige Eschen mit Bergahorn
- Artenschutz: Klarstellung der Festsetzungen zu den Fledermaus-Ersatzquartieren sowie diesbezügliche Ergänzung in der Begründung; Ergänzung zweier Hinweise zum Fledermausschutz in den Hinweisen durch Text; ein organisatorischer Punkt wird aus den Festsetzungen in die Hinweise übernommen
- Hinweise Freiflächengestaltungsplan: redaktionelle Ergänzung der Punkte „zu erhaltende Vegetation“, „zu entfernende Vegetation“, „Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation“
- Schotterflächen und Steingärten: klarstellende Ergänzung in der Begründung
- Immissionsschutz: organisatorische Maßnahmen werden in die Hinweise übernommen, die Planzeichnung wird angepasst
- Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für sämtliche Vorhaben
- Erdgas-Hochdruckleitung: Aufnahme in die Planzeichnung, Ergänzung der Hinweise, Verschieben eines Baumes
- Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung: neue Festsetzung
- Bodenschutz: Ergänzung der Hinweise um fachgerechten Umgang mit Aushub und schadstoffbelasteten Boden und Aushub
- Abzweig Schweinegger Weg: geringfügige Erweiterung der Fläche für Stellplätze nach Süden

#### 5. REDAKTIONELLE KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER VERKÜRZTEN ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 I. V. M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2)

- Klarstellung Artenschutz: Umsetzung spätestens im April des Vorjahres zum Gebäudeabbruch

#### 6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

##### 6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (Strukturkarte) liegt die Gemeinde Pfronten im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Nachfolgend sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) aufgelistet, welche die Gemeinde Pfronten und die gegenständliche Planung betreffen.

##### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (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.

- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten  
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### **Siedlungsstruktur**

- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **Wirtschaftsstruktur**

- 5.1 (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.

### **Natur und Landschaft**

- 7.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.  
(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.  
(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## **6.2. Regionalplan der Region Allgäu (16)**

Die Gemeinde Pfronten liegt im Allgemeinen ländlichen Raum (Alpenraum) am Rande der überregionalen Entwicklungsachse Füssen - Kempten und ist als Unterzentrum eingestuft. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich erstreckt sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Gebiet Edelsberg – Breitenberg“. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

### **A I Allgemeine Ziele und Grundsätze**

- 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

## A II Raumstruktur

- 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben.
- 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- 2.3.2.16 (G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren.
- 2.3.2.17 (G) Insbesondere im alpinen Bereich ist die Freihaltung besonders empfindlicher Vegetationsbereiche und faunistisch besonders wertvoller Gebiete von schädlichen Freizeitnutzungen anzustreben.

## B I Natürliche Lebensgrundlagen

- 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.  
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

## B II Wirtschaft

- 2.2.1 (Z) Der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig der Region soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- 2.2.2 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- 2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.  
(G) In Teilbereichen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen sind die Voraussetzungen für eine standortgemäße und umweltverträgliche Landbewirtschaftung möglichst zu sichern und weiterzuentwickeln.  
(G) Es ist anzustreben, die Landbewirtschaftung in den Teilbereichen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen weitgehend zu erhalten.

## B II Siedlung und Freiraum

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.  
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die bestehende Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ durch eine Sanierungs- und maßvolle Erweiterungsmaßnahme an die aktuellen Anforderungen an ein modernes und zeitgemäßes Familienhotel anzupassen und damit mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig zu erhalten.

Dem Grundsatz des LEP „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“ wird insofern nachgegangen, als dass eine bestehende Anlage erhalten, umfassend saniert und maßvoll erweitert wird. Es besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, dem Ziel der Innenentwicklung wird Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem landschaftlich exponierten und/oder naturschutzfachlich sensiblen Bereich.

Das Ziel, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftszweig der Region langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln

Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region 16 Allgäu.



## 6.4. Bebauungspläne

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 55 „Pfronten - Rehbichl Nord“ aus dem Jahr 2019, durch welchen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Südöstlich angrenzend befindet sich die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Pfronten - Rehbichl“ vom 15.03.2012 auf deren Grundlage ein Doppel-Wohnhaus errichtet wurde.

## 7. BESTANDSSITUATION

Das Planungsgebiet besteht im westlichen und mittleren Teil aus dem bestehenden Gelände des Kolping-Familienferienheimes „Haus Zauberberg“ mit Gebäudebestand, Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Grün- bzw. Freiflächen für die Erholungs- und Freizeitnutzung. Insbesondere im nordwestlichen Abschnitt sind mehrere markante Großbäume vorhanden. Weitere Gehölzstrukturen, bestehend aus einheimischen Sträuchern, Ziersträuchern und Obstbäumen, befinden sich im Bereich der Grün- und Freiflächen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein lückiger linearer Gehölzbestand mit vorwiegend einheimischen Sträuchern, welcher im östlichen Abschnitt als Biotop (Nr. 8329-0177-005) amtlich kartiert ist. Hier steht auch eine größere Esche ungefähr auf der Grenze zwischen dem Geltungsbereich und dem Grundstück der öffentlichen Straße.

Angrenzend an diesen bebauten Bereich (Altbestand) wird im Nordosten für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen, die z. T. mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen bebaut sind, im Osten Grünlandflächen, Gehölzbestände und ein Wohnbaugrundstück, im Süden die Ortsstraße (Kolpingstraße) und darüber hinaus Siedlungsbestand an.

### 7.1. Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in bewegtem Gelände im Nordwesthangbereich einer Kuppe auf einer mittleren Höhe von rund 890 m ü NN.

Insgesamt fällt das unbebaute Gelände des Erweiterungsbereiches vom höchsten Punkt im Südosten (rund 896 m ü NN) in Richtung Norden / Nordwesten zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg hin um rund 10 Höhenmeter auf 886,20 m ü NN ab (Vermessung / Bestandsaufnahme vom 28.05.2020).

Die Geländehöhen innerhalb des bebauten Bereiches bewegen sich von rund 886,2 m ü NN im Nordosten, über rund 884,6 m ü NN im Westen (Schweinegger Weg) und 883 m ü NN an der Böschungsoberkante über der Kolpingstraße im Südosten (Vermessung 2019).

## 8. SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im September 2020) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

Die nachfolgenden Ausführungen und die Bewertung des Eingriffes, welcher durch die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht wird, erfolgen unter Berücksichtigung der geplanten Neu-Inanspruchnahme von Baufläche. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Bereich östlich und südöstlich angrenzend an die Bestandsgebäude auf (Teil-) Flächen der Fl.-Nrn. 1361, 1373-1375 und 1370 (geplante Spiel- und Freizeitanlage, Parkplätze, Wiese für Erholungszwecke, Naturschwimmbad).

### 8.1. Schutzgut Boden und Fläche

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet wird überwiegend gebildet von würmeiszeitlicher Moräne (Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Im südöstlichen Randbereich ragt eine glazifluviale Kamesablagerung (Kuppe/Hügel) geringfügig in den Geltungsbereich hinein (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig, auch

Sand oder Schluff, tonig, feinsandig (Staubckenabsatz) (BayernAtlas, Digitale Geologische Karte von Bayern, Online-Abfrage September 2020).

#### Bodenbeschreibung:

Die Übersichtsbodenkarte gibt für den Erweiterungsbereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-) Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch) an.

Gemäß Bodenschätzung ist der Boden im östlichen unbebauten Bereich mit LIIb1 61/55 und LIIb2 53/46 klassifiziert: Hierbei handelt es sich um Lehmböden mittlerer Ertragsfähigkeit (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage September 2020).

Im Bereich der Bestandsbebauung (Altbestand) bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überformung. Ein natürlicher Bodenaufbau ist hier nicht mehr vorhanden.

#### Baugrund:

Eine Baugrunduntersuchung wurde durch die Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried durchgeführt. Bezüglich der Bodenkennwerte, Tragfähigkeit des Untergrundes, Gründung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, etc. wird auf den vorliegenden Untersuchungsbericht Nr. 200919 mit Stand vom 01.12.2020 verwiesen.

#### Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen:

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und als Mischprobe auf Parameter nach den „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebaue“ (Verfüll-Leitfaden, Eckpunktepapier Bayern) untersucht.

Das untersuchte Material entspricht der Zuordnungskategorie Z 0, gilt somit als unbelastet und ist hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zur uneingeschränkten Verfüllung / Verwertung geeignet.

#### Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan bzw. infolge der Realisierung der Planung kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme von Intensivgrünland für Spiel- und Freizeitanlagen sowie Parkplätze in einem Flächenumfang von ca. 1.420 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich sind auch Geländeänderungen bzw. -modellierungen zur Einbettung der baulichen Anlagen in das Hanggelände erforderlich. Weiterhin ist für die Neuanlage eines Naturschwimmbades die Überbauung einer Spielwiese mit ca. 450 m<sup>2</sup> Fläche geplant. Auch in diesem Bereich sind Geländemodellierungen für eine möglichst landschaftsverträgliche Einbettung der Anlage in das Gelände notwendig. Als Folge dieser zukünftigen Mehrbebauung ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Bei Bodenarbeiten sind zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden die geltenden Richtlinien zum Umgang mit Boden zu beachten. Diese sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Rund 3.300 m<sup>2</sup> Intensivgrünlandfläche werden als Wiese für Erholungszwecke mit einer extensiven Bewirtschaftung bzw. Pflege festgesetzt. Durch diese Nutzungsextensivierung ergeben sich Verbesserungen in Bezug auf Nährstoffeinträge in den Boden.

Im Bereich der Bestandsbebauung (Altbestand) ist eine geringfügige Nachverdichtung vorgesehen.

Hinsichtlich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 12 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit Boden und mit Schadstoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächendimension der Neu-Inanspruchnahme und Nachverdichtung sowie der erforderlichen Geländemodellierungen und im Hinblick auf die zu erwartende Nutzungsextensivierung einer Grünlandfläche insgesamt **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**.

## **8.2. Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer / Hochwasser:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Es besteht somit keine Hochwassergefahr.

#### Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Stand: 01.12.2020) wurde bis in eine Bohrendtiefe von 5 m kein Grundwasser festgestellt. Ausnahmen bilden zwei Bohrungen im östlichen Planungsgebiet (Bereich Ostfassade geplanter Neubau) mit leichten Schichtwasserzutritten in einer Tiefe von 3,2 bis 3,6 m. Diese sind hier auf die nach Osten anschließende Hanglage und die geringer durchlässigen, stark schluffigen Moränenablagerungen im Untergrund zurückzuführen.

#### Hangwasser:

Aufgrund der Hanglage ist das Auftreten von Schichtenwasser und wild abfließendem Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, möglich.

#### Oberflächenwasser:

Das Dachflächenwasser der Bestandsgebäude wird in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Das im Bereich der bestehenden Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird zumindest teilweise über Sickerschächte versickert.

#### Versickerungsfähigkeit:

Gemäß Baugrunduntersuchung ist der innerhalb des Planungsgebietes überwiegend anstehende Quartärkies stark durchlässig und demnach gut geeignet für die Versickerung. Hiervon ausgenommen ist der stark schluffige Kies im Osten des Planungsgebietes (Bereich östlich geplanter Neubau).

Die anstehende, geringmächtige Verwitterungsdecke muss aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit Versickerungsanlagen durchstoßen werden. Der Grundwasserflurabstand (MHGW) ist mit mehr als 5 m für die Versickerung ausreichend. Von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann somit ausgegangen werden

#### Vorbelastungen:

Im Bereich der Grünlandfläche bestehen Vorbelastungen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

#### Umweltauswirkungen

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Als Folge der zukünftigen Neu-Inanspruchnahme mit Mehrversiegelung (insgesamt ca. 1.870 m<sup>2</sup> Fläche) besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus können bei Starkregenereignissen ein erhöhter Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Oberflächenabfluss, Hochwassergefahr und Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze sowie insbesondere auch die Festsetzung zur Sammlung und Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, zur möglichst vollständigen Versickerung des nicht für die Gartenbewässerung erforderlichen unverschmutzten Niederschlagswassers von Gebäude-Neubauten (Überlauf) und sonstigen versiegelten / teilversiegelten Freiflächen sowie ausreichend bemessenen Sammel- und Versickerungseinrichtungen mit gedrosseltem Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Des Weiteren werden im Hinblick auf Hang- und Oberflächenwasser Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse und Lichtschächte, Mulden, Entwässerungsrinnen, etc.) empfohlen.

Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Grünlandextensivierung kommt es zu einer Entlastung hinsichtlich des Eintrages von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in den Untergrund und das Grundwasser.

Bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung von Flächen, des zumindest mittleren Grundwasserflurabstandes (> 5 m) mit vergleichsweise geringer Gefahr der Grundwasserverschmutzung und der geplanten Niederschlagswassernutzung und -versickerung mit Verbesserung der Bestandssituation von **geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** auszugehen.

### 8.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

#### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem neu zu überplanenden Bereich (Intensivgrünland, Spielwiese) überwiegend um eine Kaltluftproduktionsfläche. Der Kaltluft-Abfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung in Richtung Norden / Nordwesten. Die innerhalb der Freiflächen des Hauses Zauberberg vorhandenen Großbäume, Obstbäume und Sträucher dienen der Frischluft-Produktion.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den Gebäudebestand der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“, den angrenzenden und nahegelegenen Siedlungs- und Verkehrswegebstand sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung in der Umgebung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

#### Umweltauswirkungen

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im geplanten Sondergebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Mehrbebauung büßen die noch unbebauten Grünland- und Wiesenflächen ihren Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet ein. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von voraussichtlich ca. 8 Großbäumen, mehreren kleinen Obstbäumen und Sträuchern durch Neubau-, Renovierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind nicht zu erwarten. Die Anzahl der Hotelzimmer wird zwar um ca. 25 Zimmer erhöht, durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen mit Einsatz zeitgemäßer Technik ist insgesamt jedoch eher ein Rückgang des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu erwarten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und -durchgrünung des Sondergebietes gleichen mittelfristig den Verlust an Gehölzstrukturen aus und bewirken aufgrund der insgesamt positiven Bilanz zwischen Neupflanzung und Gehölzverlust langfristig sogar einen Gewinn an Gehölzstrukturen, welche für die Frischluftproduktion / Staubfilterung wirksam sind.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden, da mit dem Klimawandel eine Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit zu erwarten ist.

Es wird daher darauf hingewiesen, insbesondere in Bezug auf das Schichten- und wildabfließende Hang- bzw. Oberflächenwasser entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

### 8.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Flächen / Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2020).

Das Planungsgebiet ist zweigeteilt und besteht im westlichen, größeren Abschnitt aus dem bereits bebauten Gelände des Kolping-Familienferienheimes „Haus Zauberberg“ mit Gebäudebestand, Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Grün- bzw. Freiflächen für die Erholungs- und Freizeitnutzung. Im nordwestlichen Abschnitt sind rund 15, z. T. markante Großbäume mit Stammdurchmessern von ca. 0,3 m bis 0,7 m vorhanden. Weitere Gehölzstrukturen, darunter eine Birke, mehrere kleinere Obstbäume, einheimische Sträucher und Ziersträucher, befinden sich im Bereich der Grün- und Freiflächen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein lückiger linearer Gehölzbestand mit vorwiegend einheimischen Sträuchern und z. T. flächigem Stock- und Jungaustrieb. Der östliche Abschnitt dieses Gehölzbestandes ist als Biotop (Nr. 8329-0177-005) amtlich kartiert ist. Es unterliegt dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG und § 39 BNatSchG. Zugehörig ist auch eine größere Esche, die ungefähr auf der Grenze zwischen dem Geltungsbereich und dem Grundstück der öffentlichen Straße steht. Die Biotopdarstellung in der Planzeichnung entspricht dem tatsächlichen Bestand. In Richtung Osten setzt sich der kartierte Biotopbestand fort.

Weitere wertgebende Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften kommen innerhalb des westlichen Planungsgebietes nicht vor.

Die Erweiterungsflächen im östlichen Abschnitt des Planungsgebietes werden als Grünlandflächen intensiv genutzt. Entlang deren südlichen Grenze, auf Fl.-Nr. 1373/1, befindet sich ein linearer Gehölzbestand mit u. a. zahlreichen Fichten. Südöstlich anschließend liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 8329-0177-003. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige, ältere Kiesgrube mit eschenartigem, heckenartigem Gehölz.

#### Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich keine Fundpunkte bzw. Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2020).

Da im Hinblick auf die bestehenden älteren Einzelbäume, die z. T. biotopkartierten und sonstigen Gehölzstrukturen sowie den Gebäudebestand Habitatstrukturen für planungsrelevante Vogelarten und Fledermäuse vorhanden und durch die geplanten Abbruch-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen potenziell auch betroffen sind, wurde in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Kontrolle der bestehenden Bäume auf Quartierhabitate für Fledermäuse und Gehölzbrüter durchgeführt. Weiterhin wurde das Fledermausvorkommen erfasst.

Die Ergebnisse sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert und nachfolgend stichwortartig kurz zusammengefasst:

- Altbäume im nordwestlichen Planungsgebiet (Spielplatz):  
Erhaltenswert aufgrund ihres Alters, als Schattenspender im Spielplatzbereich und als Leitlinie für Fledermäuse; Brut- und Nahrungshabitat für Gehölzbrüter; keine Quartierstrukturen für Fledermäuse, keine Nutzung durch Fledermäuse;  
→ Baumpflegemaßnahmen durch eine Fachkraft für Baumpflege werden empfohlen.
- Nachweis der Fransen- und Rauhautfledermaus sowie des Langohrs; Nutzung des Planungsgebietes als Jagdhabitat und Flugroute;  
→ Freihaltung der Flugroute in Richtung Süden, hier Verzicht auf eine dichte Bepflanzung mit Bäumen; Pflanzung einheimischer Gehölze;
- Nachweis der Zwergfledermaus; Nutzung des Gebäudebestandes als Quartierstandort (mehrere Quartiere sowie zwei Wochenstuben inkl. Jungenaufzucht mit 28 und 26 ausfliegenden Exemplaren);  
→ Bauzeitenregelung; Schaffung von Ersatzquartieren am Altbau Süd und an der Südseite Turnhalle als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF), Schaffung von Ersatzquartieren am Neubau Nord; Erhaltung der Zugänglichkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Baumaßnahmen;
- Nachweis von Jungvögeln des Hausrotschwanz; Nachweis von neun unbesetzten und vier besetzten Nestern der Mehlschwalbe, Nachweis von Bruten von vier Mehlschwalbenpaaren;  
→ Bauzeitenregelung; Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF); Erhaltung der Zugänglichkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Baumaßnahmen;

Am Gebäudekomplex wurden im Rahmen der Kartierungen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europarechtlich geschützte Tierarten nachgewiesen. Durch das Vorhaben sind europarechtlich geschützte Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Fledermäuse und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Hausrotschwanz und Mehlschwalbe) direkt oder indirekt betroffen.

Die jeweilige Betroffenheit und zugeordnete Maßnahmen zur Vermeidung und zum (vorgezogenen) Ausgleich sind in Tabelle 2, Seite 14 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgeführt. Zusätzlich erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und sonstige Erfordernisse sind dem Kap. 4 „Artenschutzrechtliches Fazit“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf den beigefügten *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Fledermäuse & Vögel zur geplanten Sanierung bzw. Um-/Neubau „Familienstätte Haus Zauberberg“, Gde. Pfronten-Rehbichel, Lkr. Ostallgäu, Peter Harsch, Waltenhofen, in Zusammenarbeit mit Gerold Herzig, Fachkraft für Fledermausschutz, Bad Grönenbach, September 2021* verwiesen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sowie das weitere Vorgehen für die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte (Wochenstube W 2) und zweier Ruhestätten (Quartiere Q 1 und Q 2) wurden sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu und der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Schwaben (Emails vom

29.09. / 10.11. / 19.11. / 26.11.2021) als auch mit der zuständigen Koordinationsstelle für Fledermausschutz (Emails / Schreiben vom 26.01. / 07.02.2022) abgestimmt.

#### Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan bzw. infolge der Realisierung der Planung kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme von Intensivgrünland für Spiel- und Freizeitanlagen in einem Flächenumfang von ca. 1.420 m<sup>2</sup> sowie zur Überbauung einer Spielwiese durch ein Naturschwimmbad (450 m<sup>2</sup> Fläche). Hierbei handelt es sich um Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung. → **geringe Beeinträchtigung**.

Rund 3.300 m<sup>2</sup> Intensivgrünlandfläche werden als Wiese für Erholungszwecke mit einer extensiven Bewirtschaftung bzw. Pflege festgesetzt. Durch diese Nutzungsextensivierung mit geplanter Initialansaat mit einer artenreichen Wiesenmischung ergeben sich Verbesserungen in Bezug auf die Artenvielfalt und das Nahrungsangebot für Insekten, Schmetterlinge, Vögel, etc. → **positive Auswirkung**

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von ca. 8 bis 10 Großbäumen mit z. T. Stammdurchmesser von 0,25 m bis 0,60 m, von einigen kleineren Obstbäumen mit Stammdurchmessern von überwiegend 0,10 m (bis 0,20 m) und verschiedenen Sträuchern durch Neubau-, Renovierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen. → **mittlere Beeinträchtigung**

Darüber hinaus sind wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen nicht betroffen.

Durch die erforderliche Fällung mehrerer Großbäume im nordwestlichen Spielplatzbereich, durch Gebäudeabriss sowie Sanierungsmaßnahmen sind europarechtlich geschützte Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Fledermäuse und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Hausrotschwanz und Mehrschwalbe) direkt oder indirekt betroffen.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde ein Katalog an Maßnahmen zur Vermeidung sowie (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen festgelegt (siehe § 10 der Festsetzungen durch Text und Ziffer 6 der Hinweise durch Text).

Die Maßnahmen zum Artenschutz sowie das weitere Vorgehen für die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte (Wochenstube W 2) und zweier Ruhestätten (Quartiere Q 1 und Q 2) wurden sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu und der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Schwaben (Emails vom 29.09. / 10.11. / 19.11. / 26.11.2021) als auch mit der zuständigen Koordinationsstelle für Fledermausschutz (Emails / Schreiben vom 26.01. / 07.02.2022) abgestimmt.

Eine Nutzung der Erweiterungsfläche (Grünland) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zum Gebäude- und Gehölzbestand mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können.

Anlagebedingt erfolgt durch die Neu-Inanspruchnahme bzw. Mehrbebauung eine weitere, allerdings vergleichsweise sehr kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume um rund 1.420 m<sup>2</sup>. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Kollision (Vogelschlag) ist vorgesehen, im Bereich großflächiger Glasfronten spezielle Vogelschutzmuster anzubringen.

Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien und intensiv genutzten Landschaft verlagert. Um Störungen durch Beleuchtung möglichst gering zu halten, wird empfohlen, Außenbeleuchtung soweit als möglich zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Sondergebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der erforderlichen (und ggf. noch festzulegenden) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und (vorgezogenen) Ausgleich sind voraussichtlich **mittlere bis punktuell hohe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten**.

## 8.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet beinhaltet im westlichen Teilabschnitt die Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ des Kolpingwerkes Deutschland, ein Familienhotel mit entsprechend ausgestatteten Außen- und Freianlagen. Es besteht somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung).

### Umweltauswirkungen

Während der Bauphase in verschiedenen Bauabschnitten kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch sind sowohl die Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ selbst als auch die benachbarte Wohnbebauung betroffen.

Anlagebedingt kommt es zu einer geringfügigen weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Die dem Haus Zauberberg zugeordneten Spiel-, Frei- und Erholungsflächen hingegen werden erweitert und qualitativ aufgewertet.

Durch die Erweiterung der Familienferienstätte Haus Zauberberg um insgesamt ca. 25 Hotelzimmer und diverse Spiel- und Freizeitanlagen sind zusätzliche Lärmimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich für die Erholungsnutzung auf dem Gelände des „Haus Zauberberg“ **positive Auswirkungen**. Im Bereich der Hausgärten der angrenzenden und nahegelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung sind **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)** zu erwarten.

## 8.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Es bestehen ortsübliche Lärm- und Geruchsmissionen durch die im Westen und Süden angrenzende Dorfgebietsbebauung sowie die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

Direkt nördlich angrenzend an die geplante Wiese für Erholungszwecke befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung.

Von Seiten der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ bestehen Lärmmissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Parkierung und die Freizeitnutzung im Bereich der Außen- und Freianlagen.

### Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden und nahegelegenen Dorfgebietsbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen „Kolpingstraße“ und „Schweinegger Weg“ auszugehen.

Durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ (Erhöhung der Bettenzahl, Neuanlage von Spiel- und Freizeitanlagen, Naturschwimmbad, Parkierung, Ziel- und Quellverkehr, Anlieferung) ist von einer Erhöhung der Lärmmissionen auszugehen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Hils Consult GmbH, Stand: 09.06.2021). Durch diese wurden die erforderlichen organisatorischen und konstruktiven Schallschutzmaßnahmen festgelegt, um die maßgeblichen Immissionsricht- / Orientierungswerte an der umliegenden (Wohn-) Bebauung einhalten bzw. unterschreiten zu können. Diese sind: Schallschutzanlagen im Bereich Naturschwimmbad und Active-Area, Nutzungsbeschränkungen der Parkplätze, Beschränkung des Anlieferungsverkehrs, Beschränkungen der Nutzungen im Außenbereich im Nachtzeitraum, Ausführung aller gebäudetechnischer Anlagen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik.

Die zusätzliche Belastung durch den An- und Abfahrtsverkehr führt zwar zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen um bis zu 3 dB(A), jedoch ist auch unter Betrachtung der Zusatzbelastung keine Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten.

Bezüglich weitergehender detaillierter Ausführungen u. a. zu den festgelegten Schallschutzmaßnahmen wird auf das Kap. 9 „Immissionsschutz“ dieser Begründung und die schalltechnische Untersuchung (Anlage der Begründung) verwiesen.

Eine Geruchs-Immissionsprognose ist aufgrund der ausreichenden Entfernung des nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 03.07.2020) nicht erforderlich, da „*ein relevantes Heranrücken an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht geplant sei. Die*

*bestehende Situation ändere sich nicht. Aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur im Ortsteil müssten die Nutzer des Sondergebietes mit dorfgebietsüblichen Immissionen rechnen.“*

Hinweis:

Die von der Landwirtschaft bzw. aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Tierlaute, sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten - wie früh morgens, spätabends, sonn- und feiertags - auftreten.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der festgelegten Schallschutzmaßnahmen von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen bis mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

## 8.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des zur Gemeinde Pfronten gehörenden Weilers Rehbichl, innerhalb einer bewegten und für das Alpenvorland typischen Landschaft. Der westliche Abschnitt ist charakterisiert durch den Gebäudebestand mit einer zweigeschossigen Bebauung und die Außen- bzw. Freianlagen der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“. Der östliche, wesentlich kleinere Abschnitt, welcher als Erweiterungsfläche für die Sport- und Freizeitanlagen und als Wiese für Erholungszwecke vorgesehen ist, ist geprägt durch Intensivgrünland in Hanglage. Südöstlich erhebt sich eine Kuppe, die in Richtung Nordwesten zum nördlichen Gebäude des „Haus Zauberberg“ um rund 10 Höhenmeter abfällt.

Im südlichen Anschluss an diese Grünlandfläche befinden sich markante, z. T. biotopkartierte Gehölzbestände, welche sich in Richtung Süden und Osten hin zur freien Landschaft fortsetzen. Diese Gehölzbestände bilden am südöstlichen Ortsrandbereich von Rehbichl eine qualitativ hochwertige und wirksame Ortsrandeingrünung. Im nordwestlichen, bereits bebauten Planungsgebiet sind mehrere Großbäume vorhanden, welche in diesem Bereich ebenfalls eine gute Ortsrandeingrünung darstellen.

Von Seiten der freien Landschaft besteht eine gute Einsehbarkeit des Planungsgebietes lediglich aus Richtung Norden und Nordosten.

### Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Bei Realisierung der Planung erfolgt nur eine geringfügige zusätzliche bauliche und technische Überprägung in Richtung der freien Landschaft durch Spiel- und Freizeitanlagen. Durch einen Neubau im nördlichen Abschnitt wird ein bestehendes Gebäude, welches abgebrochen wird, ersetzt. Durch die Festsetzungen zur Höhe und Höhenlage des neuen Gebäudes ist nur eine geringfügig höhere Gebäudehöhe - als bisher vorhanden - zulässig. Sowohl am nördlichen als auch am östlichen / südöstlichen Ortsrand ist eine wirksame Eingrünung mit u. a. Bäumen 1. Wuchsordnung vorgesehen. Weiterhin dienen die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Gestaltung und Hinterpflanzung der Einfriedungen sowie zur Geländemodellierung /Aufschüttungen, Abgrabungen) der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

Insgesamt ist sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

## 8.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2020).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Gebäude der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ und die Ausstattung der Frei- und Außenanlagen

Es besteht voraussichtlich **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter**.

**Sachgüter** sind durch die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten mit z. T. Gebäudeabriss betroffen. Aufgrund des möglichen Auftretens von wild abfließendem Hangwasser und Schichtenwasser werden Objektschutzmaßnahmen (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse und Lichtschächte, Mulden, Entwässerungsrinnen, etc.) empfohlen.

### 8.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung sowie die Nutzungen sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 6.1 bis 6.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### 8.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch Abrissarbeiten fallen diverse Abfälle und Wertstoffe an Baumaterialien an, welche einer den gültigen Richtlinien entsprechenden Entsorgung und/oder Wiederverwertung zuzuführen sind. Durch Neubaumaßnahmen i.V.m. dem Vorhaben sind insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Nutzung zur Fremdenbeherbergung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle und Wertstoffe werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Diese ist unter [https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe\\_restabfall.asp](https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe_restabfall.asp) abrufbar.

### 8.11. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

#### Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Fremdenbeherbergung) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.8 Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 8.1 bis 6.7 beschrieben.

### 8.12. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

### 8.13. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außen- und Freianlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

### 8.14. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze;
- Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Gebäude-Neubauten und versiegelten / teilversiegelten Freiflächen für die Gartenbewässerung und möglichst vollständige Versickerung des für die Gartenbewässerung nicht benötigten Niederschlagswassers (Überlauf);

#### Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zwergfledermaus und die Mehlschwalbe
- Qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung;
- Verwendung (überwiegend) einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen; Festlegung des Pflanzzeitpunktes zur möglichst frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft;
- Nutzungsextensivierung einer Grünlandfläche;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur (ökologischen) Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen zur Geländemodellierung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern);
- Hinweise zur Bauzeitenregelung;
- Hinweise zur Bereitstellung einer ökologischen Baubegleitung durch einen entsprechenden Fachgutachter;
- Hinweis zur Erhaltung der Zugänglichkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Hausrotschwanz) und Zwergfledermaus;
- Hinweise zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zur Vermeidung von Kollision (Vogelschlag);

#### Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

- Festsetzung konstruktiver Schallschutzmaßnahmen; Hinweise auf organisatorische Maßnahmen;

## 9. PLANUNGSKONZEPT

### 9.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist eine geordnete und städtebaulich wie landschaftlich verträgliche Weiterentwicklung und der Erhalt des bestehenden Fremdenbeherbergungsbetriebes im Ortsteil Rehbichl.

Dabei soll der nördliche Bau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die östliche Grenze der Bebauung wird durch den Neubau nicht überschritten.

Um die Familienferienstätte attraktiver zu gestalten, ist ein breites zusätzliches Bewegungs- und Freizeitangebot geplant. Dieses soll im Sinne der Inklusion möglichst barrierearm an die neuen und bestehenden Gebäude angeschlossen werden. Um das trotz des sehr bewegten Geländes (von ca. 884,10 m ü. NN bis 896 m ü. NN auf der östlichen Kuppe) erreichen zu können, soll ein neuer Freizeitbereich mit dem Schwerpunkt auf Jugendliche östlich der Gebäude in den Hang geschoben werden. In diesem Bereich sind Abgrabungen zur barrierearmen Einbindung notwendig. In diesem Bereich sollen auch Stellplätze errichtet werden.

Ein Naturschwimmbad im Südosten, eine Fläche für Spiel- und Freizeitanlagen im Osten und eine Wiese für Erholungszwecke ebenfalls im Osten ergänzen das vorhandene Freizeitangebot. Der Themenspielplatz im Nordwesten wird erhalten.

Im Bebauungsplan sollen differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksgrenzen getroffen werden.

Das nördliche Gebäude soll zukünftig drei Vollgeschosse, statt bisher zwei Vollgeschosse, aufweisen dürfen, wird jedoch zum Erreichen einer Barrierefreiheit auf das tieferliegende Erdgeschossniveau des südlichen Bestandsbaus abgesenkt. Dadurch wird ein Teil der Erhöhung des Gebäudes auf drei Vollgeschosse bereits wieder neutralisiert.

Nördlich des Gebäudes wurden zusätzliche Stellplätze entlang des Schweinegger Weges geschaffen. Die Stellplätze im Westen werden neu geordnet und gestaltet. Die Andienung mit Bussen wird durch eine zweite Zufahrtmöglichkeit von Norden verbessert.



Abb. 3 Entwurf Außenanlagen – Themenbereiche rund um das Haus Zauberberg – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen – Stand 12.01.2021, angepasst am 02.06.2021 (Bestand rot, An- bzw. Neubau gelb) - maßstablos

## 9.2. Grünordnerisches Konzept

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen im Norden und Osten zum Ortsrand hin durch eine qualitätsvolle Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gut in die Landschaft eingebunden werden. Im Süden

und Südosten ist durch den vorhandenen, z. T. biotopkartierten Baum- bzw. Gehölzbestand bereits eine gute und wirksame Eingrünung vorhanden. Diese wird ergänzt.

Ein weiteres Ziel ist die qualitätsvolle Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes, um eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität im Bereich der Außen- und Freiflächen zu erreichen.

## 10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 10.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung festgesetzt. Neben der Fremdenbeherbergungsnutzung sind auch weitere dem Betrieb zugeordnete Nutzungen zulässig, wie z. B. Stellplätze, Spiel- und Freizeitanlagen, ein Naturschwimmbad etc..

Das Sonstige Sondergebiet ist in drei wesentliche Bereiche gegliedert:

- die Gebäude der Fremdenbeherbergung
- das Naturschwimmbad mit Technikanlagen, Umkleiden und Lärmschutz sowie
- die östlich angelagerten Spiel- und Sportflächen (für ältere Kinder und Jugendliche) mit Feuerwehrezufahrt und Stellplätzen, die durch eine Abgrabung barrierearm an das Gebäude angeschlossen werden.

Ein Spiel- und Freizeitangebot für ältere Kinder und Jugendliche ist bisher nicht vorhanden. Um allen Altersgruppen ein Spiel- und Freizeitangebot machen zu können, werden entsprechende Flächen im Osten angeordnet (sogenannte Active Area).

Entlang des nördlichen Gebäudes ist ein zusätzliches Spielangebot für Kinder als Ergänzung zum Themenspielplatz Zauberberg geplant (Active Allee).

Zur Abrundung des Freizeitangebotes soll ein Naturschwimmbad realisiert werden. Dieses ist an der flachsten Stelle des Geländes geplant und liegt gleichzeitig an der einzigen dafür in Frage kommenden Stelle, da die gebäudenahen

### 10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächen, die sich jeweils auf die Gebäude beziehen, bestimmt. Ergänzt werden die Festsetzungen durch die Angabe von Wand- und Gesamthöhen, sowie die Anzahl der Vollgeschosse, um eine Einbindung in den Ort und die Landschaft zu gewährleisten, aber gleichzeitig eine bessere Ausnutzung des bereits bebauten Grundstückes zu ermöglichen.

Über eine Regelung der Wand- und Gesamthöhe soll dem Gebiet ein einheitlicher Charakter verliehen und große Höhenunterschiede vermieden werden. Die Höhenlage der Gebäude wird - bis auf wenige Ausnahmen - auf die Höhe über Normalnull bezogen, um eine eindeutige Festsetzung zu ermöglichen. Lediglich kleinere Gebäude, wie der Lagerschuppen und das Umkleide- und Technikgebäude werden auf das Gelände bezogen.

Das Niveau der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird ebenfalls in Metern über Normalnull (m ü. NN) angegeben, um die Lage zum Gelände und zur Umgebung eindeutig festsetzen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich für die südlichen Gebäudeteile an der Umgebung (zwei) und soll somit eine Einbindung in die Umgebung gewährleisten. Weitere Gebäudeteile, wie der Verbindungsbau zwischen dem Altbau und dem Neubau, sowie Lagerschuppen und Umkleide sowie Technikgebäude sind nur eingeschossig zulässig.

Im Norden wird der Gebäudeteil mit drei Vollgeschossen festgesetzt, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe jedoch gegenüber dem Bestand reduziert, so dass nicht ein zusätzliches volles Geschoss städtebaulich wirksam wird. Durch die im Osten gelegene ansteigende Kuppe ist die Schmalseite der Fassade bereits teilweise gut abgedeckt und wird städtebaulich nur wenig wirksam. Nach Osten und Norden wird der geplante Neubau durch eine Ortsrandeingrünung mit u. a. Bäumen 1. Wuchsordnung optisch gut wirksam in die Landschaft eingebunden.

Untergeordnete technisch notwendige Aufbauten sind ausdrücklich zulässig. Ihre über die Dachhaut hinausgehende Höhe wird begrenzt, um die Dachflächen ruhig zu halten.

### 10.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im SO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, und 1.6 gilt die abweichende Bauweise in der Form, dass Grenzabstände notwendig sind, die Länge der Hausformen aber bis zu 85 m betragen darf. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, ein zusammenhängendes und barrierefreies Gebäude zu planen.

In SO 2 und 1.5 gilt die offene Bauweise, da es sich hier um kleinere Gebäude (Technik, Lager und Umkleiden) handelt.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Garagen sind zur Gewährleistung einer städtebaulichen Grundordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lüftungsbauwerke sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da hier vielfach ein Abstand zum Gebäude eingehalten werden muss. Die maximale Größe der Lüftungsbauwerke ist aus städtebaulichen Gründen geregelt.

### 10.4. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Zur Sicherung eines dörflichen Ortsbildes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze werden durch entsprechende Flächen im Gebiet gebündelt und geordnet. So sind im Westen, Norden und Nordosten Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Der Stauraum vor Garagen soll, zur Erhöhung der verkehrlichen Sicherheit und als dörflich-städtebauliches Element, zur Straße uneingefriedet bleiben.

Es ist ein Nebengebäude bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig. Die Fläche wurde begrenzt, um ein „Zuwachsen“ der Freiflächen durch Nebengebäude zu verhindern.

Der Stellplatzschlüssel wurde aus dem Bestand abgeleitet. Die bestehenden Stellplätze waren in der Vergangenheit ausreichend, da die besondere Ausrichtung des vorhandenen Betriebes auf Familien und Gruppen zur Folge hat, dass mehr Gäste je Fahrzeug anreisen, als bei einem üblichen Fremdenbeherbergungsbetrieb.

- Kinderreiche Familien kommen mit einem Auto, haben aber 2 Zimmer zum Übernachten angemietet.
- Gruppen reisen mit dem Bus oder Transporter an (z.B. Schulklassen, Senioren oder Menschen mit Behinderung)
- Der Veranstaltungsraum kann von extern aus organisatorischen Gründen nur gebucht werden, wenn das Haus nicht ausgelastet ist (außerhalb der Ferienzeiten, z. B. im Herbst), da er ansonsten anderweitig genutzt wird und die Küche ausgelastet ist. Dies hat zur Folge, dass Stellplätze für den Veranstaltungsraum genutzt werden können.
- Gäste ohne Auto reisen auch bisher schon mit dem Zug an. Da die Gemeinde plant, das Orts-Bus-Netz weiter auszubauen, wird sich dieser Trend verstärken. Die Gäste werden vom Bahnhof abgeholt.
- Zudem kooperiert die Familienferienstätte mit einer Leihwagenfirma, so dass tageweise ein Fahrzeug angemietet werden kann und nicht die gesamte Urlaubsdauer gemietet werden muss.
- Der Bedarf an Anreisen ohne PKW wächst, gerade von Familien aus Großstädten, die oftmals gar kein eigenes Auto mehr besitzen.

Es wird ein Stellplatz je 1,5 Mitarbeiter gefordert und 0,67 Stellplätze je Gästezimmer. Damit ist der Umstand berücksichtigt, dass Familien, die zwei oder mehr Zimmer in Anspruch nehmen, oftmals in einem Auto anreisen und Schulklassen und Reisegruppen ohnehin oft mit dem Bus anreisen. Der Betrag ist aufzurunden.

## 10.5. Gestaltung der Gebäude

Der Ortsteil Rehbichl ist stark durch flachgeneigte Satteldächer mit Dachüberstand geprägt. In Anlehnung an den Bestand werden deshalb im ortsnahen Bereich ebenfalls überwiegend flachgeneigte Dächer mit einem maximalen Dachüberstand von 1,75 m festgesetzt. Lediglich für den südlichen Baukörper, der an der Kolpingstraße liegt wird eine Dachneigung bis einschließlich 30° festgesetzt, um hier eine gute Ausnutzung des Dachraumes zu erreichen und gleichzeitig eine für ein zweigeschossiges Gebäude im Ort typische Wandhöhe zu erreichen.

Bei den eher flachgeneigten Dächern sind, auch weil für derartige Dachneigungen untypisch, Dachaufbauten nicht zulässig. Für Dächer ab 28° Neigung sind Dachgauben als Schleppgauben zulässig, um eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses und zweite Rettungswege zu ermöglichen und dennoch eine optisch ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

Die Satteldächer sind in Anlehnung an das Ortsbild von Rehbichl symmetrisch auszuführen.

Für den Verbindungsbau (SO 1.2) und den Anbau im Süden (SO 1.3) sind Flachdächer zulässig. Auf diese Weise sollen die Gebäudeteile optisch zurücktreten. Für das Technik- und Umkleidegebäude ist ein Pultdach zulässig. So soll eine geringe Gebäudehöhe erzielt und die Optik ortstypischer Nebengebäude erreicht werden.

Es sind begrünte Dächer zulässig. Damit kann Niederschlagswasser gespeichert und zurückgehalten werden. Es kann somit ein wichtiger Beitrag zum Mikroklima geleistet werden. Weiterhin können Lebensräume für die Tierartengruppen u. a. der Insekten und Schmetterlinge geschaffen werden.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Die Dacheindeckung soll entsprechend der ortstypischen Gestaltung erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen mit einheitlichen Materialien erfolgen. Reflektierende Materialien sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Dies betrifft ausdrücklich nicht die erdgeschossigen Anbauten sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind so in das Gebäude zu integrieren, dass sie wie eine Dachfläche wirken und die Dachlandschaft soll so ruhig gehalten werden.

## 10.6. Einfriedungen

Zum Erhalt des dörflichen Charakters von Rehbichl sind Einfriedungen gegenüber der Straße zurückzusetzen. Damit entstehen die typischen Streifen zwischen Straße und Zaun. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m begrenzt, um den üblichen offenen Straßencharakter zu erhalten. Im Sinne einer Durchgängigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) müssen Einfriedungen mindestens eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen. Zäune sind entweder als Holzzäune oder als mit einheimischen Laubsträuchern hinterpflanzte Metallzäune (auch Maschendrahtzäune) zulässig. Damit wird dem dörflichen Ortsbild und der heimischen Tierwelt Rechnung getragen und gleichzeitig ermöglicht, dass eine Abgrenzung der Spielflächen gegenüber Verkehrsflächen stattfinden kann. Tore und Türchen in diesen Zäunen sind ebenfalls entweder in Metall oder Holz möglich. Die Einfriedung der Spielflächen dient primär dem Schutz der spielenden Kinder und Jugendlichen.

## 10.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen möglichst barrierearmen Anschluss der Gebäude an die Spiel- und Freizeitflächen im Osten zu ermöglichen und gleichzeitig das Eindringen von Oberflächenwasser zu verhindern, sind Abgrabungen bis auf maximal 886,3 m ü NN zulässig. (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (886,70 m ü. NN bzw. im östlichen Bestand teilweise 887,15 m ü NN)

Um die Abgrabung zu ermöglichen, sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Höhe ist von der niedrigeren Seite von stehenden Personen noch zu überblicken und wirkt damit nicht sichteinschränkend. Gleichzeitig kann durch die Stützmauer in Verbindung mit einer Böschung eine geringere Abgrabungsfläche erzielt werden.

Böschungen sind als Erdböschungen naturnah auszubilden sowie durch Wiesenansaat und/oder Gehölzpflanzung zu begrünen. Damit soll die technische und bauliche Überprägung der Landschaft minimiert werden und eine landschaftsgerechte Gestaltung des Geländes erfolgen. Um die Nachbargrundstücke durch grenznahe Stützmauer nicht zu beeinträchtigen, sind diese im Grenzbereich nicht zulässig. Gleichwohl können jedoch Situationen entstehen, z. B. aufgrund einer geringen verfügbaren Grundstückstiefe, die eine Ausnahme notwendig machen können.

## 10.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen vorwiegend für Spiel- und Erholungszwecke vorgesehen, zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes sind die Erhaltung wertgebender Baum- und Gehölzbestände sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung) und tragen zu einer hohen Erholungsqualität im Umfeld der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ bei.

### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzbindung

Die Erhaltung der Einzelbäume vorwiegend im nordwestlichen Abschnitt und der Gehölzstrukturen entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches (Biotop Nr. 8329-0177-005) dient insbesondere dem Arten- und Biotopschutz, da diese u. a. Brut- und Nist- bzw. Jagdhabitat für Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen. Weiterhin dienen die Gehölzstrukturen dem lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluffproduktion) und sie haben eine hohe Bedeutung für die Durchgrünung und Strukturbildung innerhalb der Bebauung bzw. für eine landschaftsgerechte und wirkungsvolle Ortsrandeingrünung.

Um die Funktion des kartierten Biotops Nr. 8329-0177-005 zu verbessern, ist eine Ergänzung durch die Neupflanzung einheimischer Sträucher vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Laubbäume sollen in diesem Bereich nicht zusätzlich gepflanzt werden, um die Flugroute der Fledermäuse in Richtung Süden nicht zu behindern. Wenn vorhandene Eschen abgängig sind oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen, sind diese durch die Pflanzung von Berg-Ahornen zu ersetzen.

Im nordwestlichen Abschnitt (Spielplatz) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht sichergestellt, dass zwei bestehende Bäume (Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn) erhalten werden können, daher werden diese jeweils als „Baum 1. Wuchsordnung - Anpflanzen“ festgesetzt.

### Zu pflanzende Bäume am nördlichen Ortsrand

Im Bereich der neu geplanten Stellplätze am nördlichen Ortsrand dienen die zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung der Ortsrandeingrünung und als „Hauptgerüst“ zur Einbindung des geplanten Gebäude-Neubaus in das Landschaftsbild. Da sich diese Bäume direkt am Ortsrand befinden, ist autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Durch die Pflanzung weiterer Bäume in der „zweiten Reihe“ innerhalb des Sondergebietes soll die Ortsrandeingrünung ergänzt und verdichtet werden. Da in diesem Bereich die Standraumverfügbarkeit aufgrund des geplanten Gebäudekörpers eingeschränkt ist, können hier nur vergleichsweise schmalkronige Bäume zum Einsatz kommen. Es sind daher Sorten zulässig.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Eingrünung der Baukörper und Anlagen für die Freizeitnutzung wird am östlichen Ortsrand eine mindestens zweireihige, lockere, artenreiche und höhenabgestufte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Dadurch sollen an diesem gut einsehbaren Ortsrandbereich eine qualitativvolle Eingrünung und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Um die Wirksamkeit der Eingrünung und eine Höhenabstufung sicherzustellen, ist die Pflanzung von sechs Laubbäumen 1.-3. Wuchsordnung festgelegt sowie, dass mindestens 2/3 der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Aufgrund der bestehenden Topografie (Kuppe) liegen im mittleren und südlichen Abschnitt der Pflanzfläche die (geplanten) Baukörper und baulichen Anlagen vergleichsweise gut in das Gelände eingebettet, so dass hier eine qualitativvolle Eingrünung auch mit Bäumen 3. Wuchsordnung möglich ist. Im nördlichen Abschnitt hingegen wird bewusst ein Baum 1. Wuchsordnung festgesetzt, um die erforderliche Höhe zur Eingrünung des Baukörpers sicherzustellen. Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit der Eingrünung nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb des Sondergebietes eine qualitativvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt. Die in der Planzeichnung festgesetzten

Bäume am nördlichen und östlichen Ortsrand sind hierauf nicht anrechenbar, um die gewünschte Strukturierung der innerhalb der Freiflächen des Sondergebietes sicherzustellen.

Im Gegensatz zur Ortsrandlage sind innerhalb der Sondergebietes und der Verkehrsflächen aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der z. T. beengten und schwierigen Standortsituation zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste (vgl. Ziffer 7 der Hinweise durch Text) maximal 30 % fremdländische Laubbäume zulässig. Neben einheimischen Laubbäumen sollen (z. B. im Innenhof der Gebäude) auch Sorten einheimischer Bäume sowie ökologisch wertvolle fremdländische Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden können.

Mit der Festsetzung zur flächenhaften Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Steingärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine dorfgerechte Begrünung gewährleistet werden. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. gelten nicht als Begrünung.

Neben dem Schutz vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen.

Da Stein- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>1</sup> von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren.

#### Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für den Großteil der durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen im Ortsrandbereich wird eine große Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort/Standraum berücksichtigt werden. Am Ortsrand ist die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial verbindlich vorgeschrieben.

Zur Sicherstellung einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Durchgrünung der Freiflächen, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u. a. Insekten, Schmetterlinge!) werden Empfehlungen in den Hinweisen durch Text gegeben.

#### Private Grünflächen

Für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiese für Erholungsnutzung“ wird eine extensive Nutzung bzw. Pflege vorgeschrieben und eine Initialansaat mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung empfohlen, um den Arten- und Blütenreichtum zu fördern und hierdurch 1. die Attraktivität der Wiese für den Naturgenuss und für die passive Erholungsnutzung zu erhöhen sowie 2. die Wiese als Lebensraum aufzuwerten. Darüber hinaus werden durch die extensive Nutzung bzw. Pflege der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel vermieden sowie die Schutzgüter Boden und Wasser entlastet.

In Größe und Erscheinungsbild untergeordnete Einrichtungen für die Erholungsnutzung, welche das Landschaftsbild nicht stören (z. B. Aussichtspunkt mit Sitzplatz, Laubengang, Innehaltestelle, Summstein, Klangelemente, Barfußpfad ...) sind zulässig, um in diesem Bereich die passive Erholungsnutzung durch Naturgenuss zu stärken.

#### Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Gemeinde Pfronten die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

#### Artenschutz:

---

<sup>1</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Durch das Vorhaben sind europarechtlich geschützte Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Fledermäuse und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Hausrotschwanz und Mehrschwalbe) direkt oder indirekt betroffen.

Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden und den Erhaltungszustand der Populationen zumindest nicht zu verschlechtern bzw. zu verbessern, sind neben weiteren Maßnahmen insbesondere eine Bauzeitenregelung und die Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus und die Mehlschwalbe erforderlich und verbindlich festgelegt.

Die vorgesehenen Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus dienen einerseits als Ersatz für den Verlust von Wochenstube W 2, andererseits aber auch als zusätzliches Quartierangebot für die Tiere aus der Wochenstube W 1, welche aufgrund der örtlichen Situation und der Vielzahl der gezählten Exemplare von den Fachgutachtern insgesamt als beengt eingestuft wurde. Ziel ist hierbei die Förderung der lokalen und überregional bedeutsamen Population.

Da die Tiere aus den Wochenstuben W 1 und W 2 aufgrund der räumlichen Nähe in Kontakt bzw. im Austausch miteinander stehen, wird es als unproblematisch erachtet, die Ersatzquartiere u. a. auch in Benachbarung zur bestehenden Wochenstube W 1 anzubringen.

Weiterhin dienen die Ersatzquartiere für den Verlust des Quartiers Q 1 und ggf. Q 2.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sowie das weitere Vorgehen für die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte (Wochenstube W 2) und zweier Ruhestätten (Quartiere Q 1 und Q 2) wurden sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu und der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Schwaben (Emails vom 29.09./10.11./19.11./26.11.2021) als auch mit der zuständigen Koordinationsstelle für Fledermausschutz (Emails / Schreiben vom 26.01./07.02.2022) abgestimmt.

Zur Vermeidung von Kollision (Vogelschlag) und Störungen durch Außenbeleuchtung wurden in die Hinweise durch Text Empfehlungen zu geeigneten Maßnahmen aufgenommen.

#### Fazit:

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

### **10.9. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es liegt eine aktuelle Baugrunduntersuchung vor. Von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auszugehen. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenge wirkt werden kann, wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäude-Neubauten und sonstigen versiegelten / teilversiegelten Freiflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen ist (vgl. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>2</sup>).

Zur Vermeidung von Abflussspitzen und zur Entlastung des Vorfluters sowie zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird für Gebäude-Neubauten und sonstige versiegelte / teilversiegelte Freiflächen festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, welches für die Gartenbewässerung nicht benötigt wird (Überlauf), möglichst vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern ist. Für eine limitierte Fläche ist eine direkte Einleitung in den Regenwasserkanal zulässig, sofern aufgrund der Topografie ein Anschluss an eine Sicker- / Rückhalteeinrichtung nicht möglich ist. Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht oder nicht vollständig möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum, z. B. mittels Mulden, Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Gemäß derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung sind mehrere Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen.

Aus Gründen des Bestandsschutzes ist eine direkte Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser, welches auf den Flächen bestehender Gebäude anfällt, in den Regenwasserkanal auch weiterhin zulässig.

---

<sup>2</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

## 10.10. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wurde im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Bezüglich weiter gehender Informationen und detaillierter Ergebnisse wird auf die schalltechnische Untersuchung von Hils Consult GmbH mit Stand vom 09.06.2021 (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Zitat:

„Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung, durch die künftige (Gesamt-)Anlage sowie Berücksichtigung von organisatorischen /konstruktiven Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen IRW/ORW an der umliegenden (Wohn-)Bebauung eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden.

Dabei sind bereits folgende Schallschutzmaßnahmen notwendig bzw. vorgesehen:

- a) Sperrung der Parkplätze Süd, West und Nordwest im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr
  - b) Errichtung einer Schall-/Sichtschutzwand entlang des südlichen Bereichs des Naturschwimmbades, Höhe von H= 2 m ü. GOK, Länge L ca. 42 m (schallabsorbierende Eigenschaften „keine“)
  - c) Ausführung einer Stütz-/Schallschutzmauer im Bereich „Active Area“ Höhe ca. 0,7-1,2 m, Länge ca. 25 m (schallabsorbierende Eigenschaften – „keine“)
2. Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrtsverkehr führt zwar zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen um bis zu 3 dB(A), jedoch ist auch unter Betrachtung der Zusatzbelastung keine Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten.“

Die Schallschutzwand entlang des Naturschwimmbades kann auch als Glaswand errichtet werden.

Eine Geruchs-Immissionsprognose ist aufgrund der ausreichenden Entfernung des nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 03.07.2020 nicht notwendig.

Auszug aus dem Schreiben vom 03.07.2020:

„Ein relevantes Heranrücken an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nicht geplant. Die bestehende Situation ändert sich nicht. Aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur im Ortsteil müssen die Nutzer des Sondergebietes mit dorfgebietsüblichen Immissionen rechnen. Eine Begutachtung der Immissionssituation wird nicht für erforderlich gehalten.“

## 10.11. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

Um die Einhaltung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen prüfen zu können, wird die Genehmigungsfreistellung für sämtliche Vorhaben ausgeschlossen. Die Lösung des Lärmkonflikts kann nur anhand eines schlüssigen Nutzungskonzepts insbesondere für die Parkplätze auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden.

Nachdem durch ein Gutachten bereits ermittelt wurde, dass für das geplante Vorhaben ein Regelungsbedarf im Bereich des Immissionsschutzes besteht, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden kann, soll sichergestellt sein, dass eine Genehmigungsfreistellung im Sinne von Art. 58 BayBO insbesondere bei Vorhaben, die auch die Parkplätze und sonstigen Außenanlagen und deren Nutzung betreffen, nicht möglich ist.

## 11. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt von Westen und Norden über die Straße „Schweinegger Weg“. Die Anfahrt für Busse kann ebenfalls von Norden oder Westen erfolgen. Damit findet eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation (Andienung nur von Westen) statt.

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pfronten angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung des zusätzlich zum Bestand (zwei Hydranten) neu zu installierenden Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

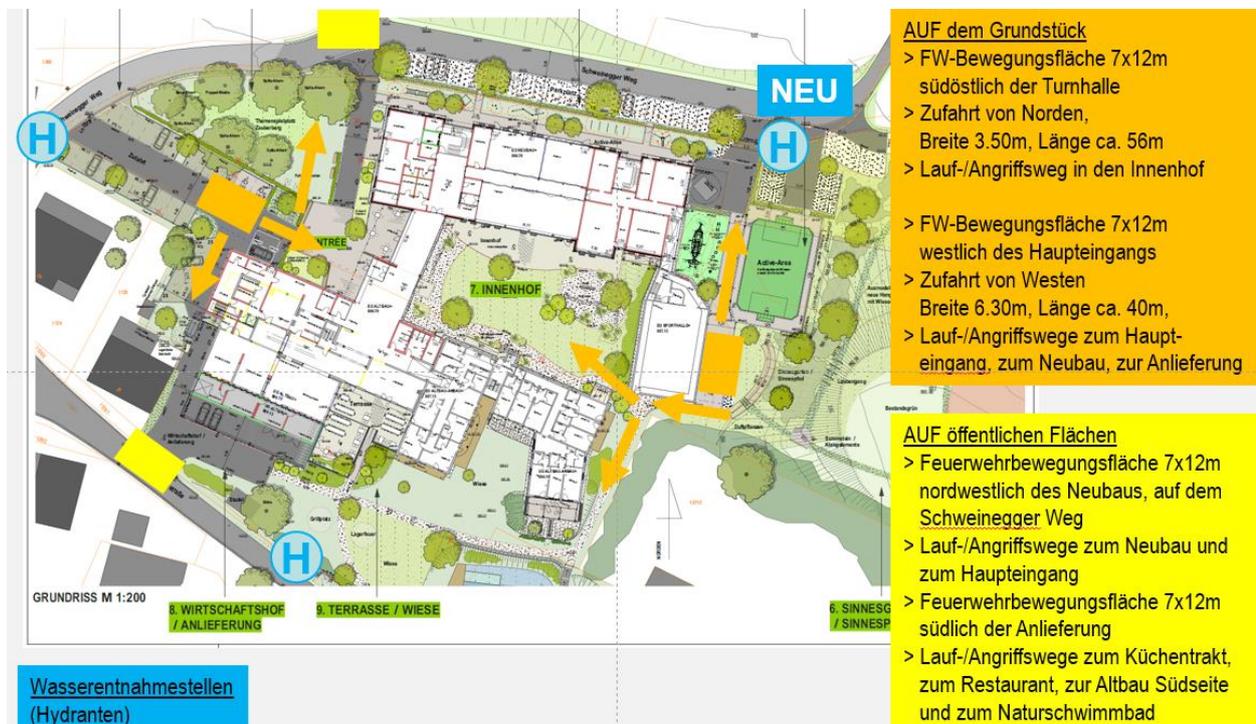


Abb. 4 Feuerwehrezufahrten und vorläufig geplante Lage des neuen Hydranten

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung/ Abwasser-Zweckverband Vils Reute.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Allgäu NetzGmbH, Kempten (Allgäu) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 78877701

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll und Weißmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12. FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.500 m<sup>2</sup> (ca. 1,45 ha) und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“	9.500	65%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)	986	7%
Flächen für Stellplätze	866	6%
Private Grünfläche (Wiese für Erholungszwecke)	2.317	16%
Private Grünfläche (Spielplatz)	754	5%
Private Grünfläche	113	1%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>14.536</b>	<b>100%</b>
Fläche in ha (ca. gerundet)	1,45	

## 13. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte, Luftbilder / digitale Orthophotos des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Pfronten und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

#### 14. QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2020
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geportal.bayern.de>, Datenabruf September 2020 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, Biotope, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Online-Abfrage September 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Harsch, Peter (Diplom-Biologe) in Zusammenarbeit mit Herzig, Gerold (Fachkraft für Fledermausschutz): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Fledermäuse & Vögel zur geplanten Sanierung bzw. Um-/Neubau „Familienstätte Haus Zauberberg“, Gde. Pfronten-Rehbichl, Lkr. Ostallgäu, September 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018/2020
- Regionalplan der Region Allgäu, Dritte Änderung, Stand: 2018
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten, 10. Änderung, Stand: 2020
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Schalltechnische Untersuchung, Standortentwicklungskonzept und Bebauungsplan Nr. 60 „Zauberberg“, Kolping Familienferienstätte Haus Zauberberg, Kolpingstraße 23, 87459 Pfronten-Rehbichl; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbe und Freizeit auf die umliegende (Wohn-) Bebauung, Hils Consult GmbH, Kaufering, Bericht 21006\_bpl\_spl\_ge-gu02\_v1 vom 09.06.2021
- Baugrunduntersuchung „Baumaßnahmen am Haus Zauberberg in 87459 Pfronten-Rehbichl, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, Untersuchungsbericht Nr. 200919, vom 01.12.2020

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 21), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 08.04.2022 dem Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den .....

(Siegel)

.....  
Alfons Haf, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner