Gemeinde Pfronten

Landkreis Ostallgäu

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“

i. d. F. vom 27.07.2023

Inhalt:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan)

Auftraggeber: Gemeinde Pfronten Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten	 Tel.: Fax: E-Mail:	 08363.698.0 08363.698.55 poststelle@pfronten.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	 Tel: Fax: E-Mail:	 08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage Pfronten und gehört zum Ortsteil Heitlern. Es liegt südlich der Vils, beiseitig des Rappenschrofenwegs, und umfasst im Wesentlichen das Areal der dort bereits vorhandenen Tennisanlage sowie Teile des unmittelbaren Umlands.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1686/3 (TF), 1828/1 (TF), 1879/4 (TF, Rappenschrofenweg), 1879/73, 1879/74, 1879/75, 1879/76 (TF), 1879/77 (TF) und 1882/16 (TF), alle Gemarkung Steinachpfronten.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,80 ha auf. Maßgeblich ist die Flächennutzungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

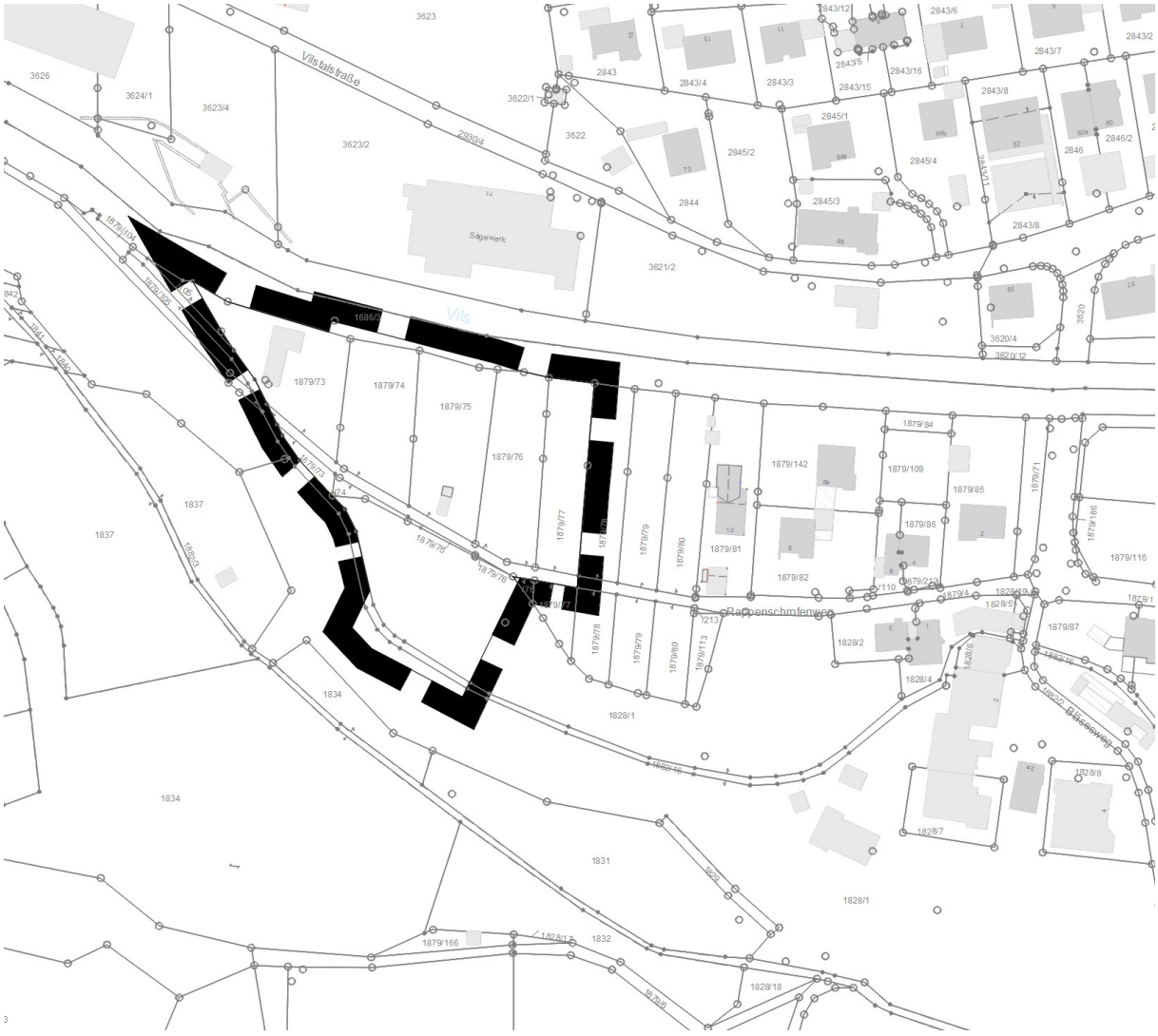

Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Pfronten möchte die die Entwicklung des örtlichen Tennisclubs begünstigen. Dieser plant angrenzend an seine bestehenden Tennisanlagen im Westen der Ortslage den Bau zweier weiterer Spielfelder. Dazu ist eine Bauleitplanung notwendig. Um den Verein zu unterstützen und damit das örtliche Angebot an Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen zu erweitern, erstellt die Gemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan. Mit diesem soll der Bau der geplanten Plätze bauleitplanerisch gesichert werden. Anlässlich dieser Bauleitplanung werden auch potenzielle Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung in Form einer schalltechnischen Untersuchung der Tennisanlagen sowie deren notwendigem Umfeld wie Clubheim und Parkplätzen geprüft. Zur Wahrung des notwendigen Abstands zwischen Tennisanlage und östlich angrenzender Wohnbebauung wird zudem im Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft im Ostteil des Geltungsbereiches festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Tennisplätzen ist die Erweiterung der Anlage an dieser Stelle sinnvoll.

Die Voraussetzung für die Errichtung der genannten Vorhaben wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“ geschaffen. Durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, die entsprechenden Flächendarstellungen zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und im Regionalplan (RP) 16 Allgäu definiert.

Pfronten liegt im gemäß Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum und gemäß Regionalplan der Region Allgäu im Alpengebiet. Im LEP 2020 liegt die Gemeinde im Alpenplan, das gegenständliche Plangebiet in Zone A besagten Planes. Die Gemeine ist im Regionalplan als Unterzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche von Kempten über Nesselwang und Pfronten nach Füssen führt.
Südwestlich von Pfronten liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt jedoch ausreichend entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet.
Es liegen des weiteren keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete für Wasserversorgung im Plangebiet oder dessen näherer und weiterer Umgebung.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

1. 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.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

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.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere
für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
  a) allgemeiner ländlicher Raum und
  b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

2.3.2. (G) Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden.

2.3.3 (G) Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie
- Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen
- Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommerrutschbahnen,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- öffentlichen Straßen sowie Privatstraßen und Privatwegen, mit Ausnahme von Wanderwegen, und
- Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnetwerden, dass
- ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistetbleiben,
- die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und
- der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.

(Z) Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.

2.3.4. (Z) In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (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.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.2 (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.

4.1.3 (G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.
(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (G) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt

werden.

b) Regionalplan der Region Allgäu

A I 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.
(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

A I 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 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A II 2.2 (G) 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.

A III 3 (Z) Als zentrale Orte der unteren Stufe (Unterzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt:
[…]
Landkreis Ostallgäu
[…]
- Pfronten

B I 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 I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 1.3 (G) In den Allgäuer Alpen ist die Funktionsfähigkeit der Ökosysteme, die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Leistungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit möglichst dauerhaft zu sichern.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:
- Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 2.3.2.4 (G) Biotopkomplexe sowie der Biotopverbund sind möglichst zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

B I 2.3.2.7 (Z) Flussbegleitende Auwälder insbesondere an Iller und Wertach sollen hinsichtlich ihres Umfanges und ihrer naturnahen Zusammensetzung erhalten und weiterentwickelt werden.

B I 2.3.2.10 (Z) Naturnahe Wildflusssysteme, insbesondere des Lechs südöstlich Füssen, der Vils, der Steinacher Achen, des Halblechs und des Lobenbaches sollen in ihrer typischen Ausprägung erhalten werden. Sie sollen mit ihren unverbauten Zuflüssen im ökologischen Verbund stehen.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

B II 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.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B III 1.2 (G) Der Erhalt und die Weiterentwicklung der örtlichen und überörtlichen Einrichtungen für die Jugendarbeit, -bildung und -freizeit ist anzustreben.

B III 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.
(G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.

B III 5.2 (Z) Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.

B V 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.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 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 entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportanlage bzw. Tennis, in einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst, um die Voraussetzung für die gegenständliche Bauleitplanung zu schaffen.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um ein Areal handelt, dass im Flächennutzungsplan bereits für Tennisanlagen ausgewiesen ist, macht die Errichtung zusätzlicher Tennisplätze hier Sinn.

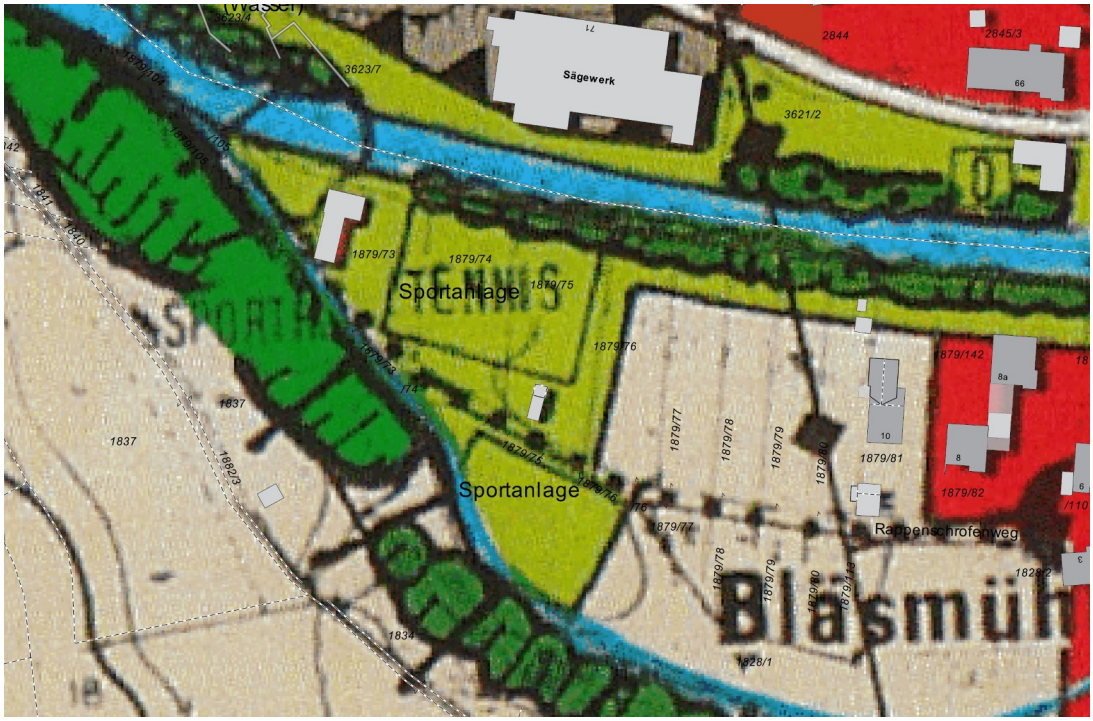

Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten, unmaßstäblich

3.3 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Am Nordrand des Plangebietes grenzen jedoch zwei Biotope an. Sie tragen die Biotopteilflächennummern 8429-0061-002 und 8429-0061-003 und sind beide beschrieben als begleitende Gehölzsäume der Vils zwischen Halden und Steinach .Während die Teilnummer -003 das Plangebiet praktisch nicht berührt und hier keine negative Beeinflussung durch die Planung neuer Tennisplätze zu erwarten ist, ragt die Teilnummer -002 minimal in das bestehende Clubhaus des Tennisvereins hinein. Da die Baugrenze an dieser Stelle jedoch nicht ausgeweitet wird, ist auch hier eine negative Beeinflussung unwahrscheinlich, zumal das Gebäude dort schon besteht und das Biotop – wenn auch anders kartiert – an dieser Stelle bereits etwas zurückgesetzt sein dürfte.
Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Ostallgäu) ist gemäß Karte 2.1 Gewässer die Nähe zur Vils zu beachten. Diese ist auf der Karte als Wildbach im Ammer- und Vilser Gebirge vermerkt, dort sollen natürliche Wildbäche und Bachtobel mit ihren charakteristischen Lebensraumkomplexen gesichert sowie nach Möglichkeit Wildbachverbauungen zurückgenommen werden. Da die Tennisanlagen im Planbereich jedoch bereits schon bestehen und die neuen Anlagen nicht näher als der Bestand an die Vils heranrücken, ist hier nicht von einer negativen Beeinträchtigung auszugehen.

Gemäß Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP liegt am westlichen Ausläufer des Plangebietes ein Gebiet zur Optimierung der kleineren Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum. Aus den vorgenannten Gründen ist jedoch auch hier nicht von einer negativen Auswirkung der Planung auf besagtes Ziel auszugehen.

Ähnlich verhält es sich mit der in Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP dargestellten Waldflächen. Südlich des Plangebietes sollen naturnahe Bergwälder erhalten und gefördert werden. Da hier jedoch ausreichend Abstand zwischen dem Plangebiet und den auf der Karte dargestellten Waldflächen besteht und außerdem die neu geplanten Tennisplätze nicht näher an die Waldgebiete heranrücken, ist auch hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.
Die Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP zeigt keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung auf.
Es bestehen somit keine Konflikte mit den Darstellungen des ABSP.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen sportliche Zwecke dargestellt werden. Diese wird durch eine Verkehrsfläche ergänzt, welche durch das Plangebiet führt.
Durch diese Planung wird die bisherige Darstellung des Plangebietes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennis, in einem kleinen Teil auch als Fläche für die Landwirtschaft, geändert. Dadurch soll der Bestand der dortigen Tennisanlage gesichert werden sowie die Neuanlage von Tennisplätzen sowie Stellplätzen ermöglicht werden, für das im parallel aufgestellten Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden soll.

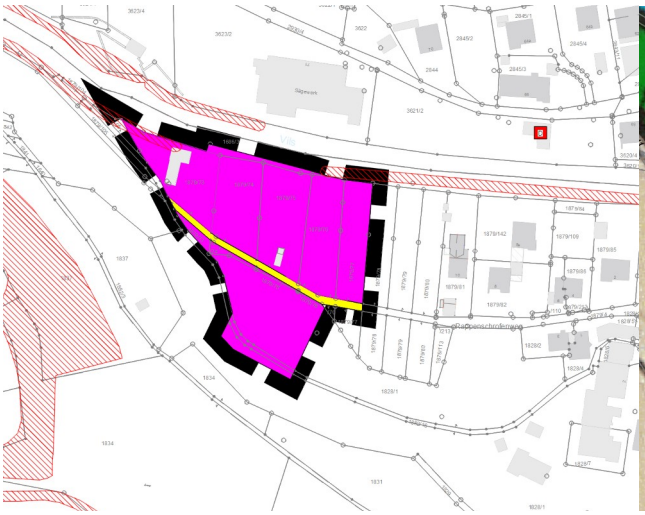

Abbildung 3: gegenständliche Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

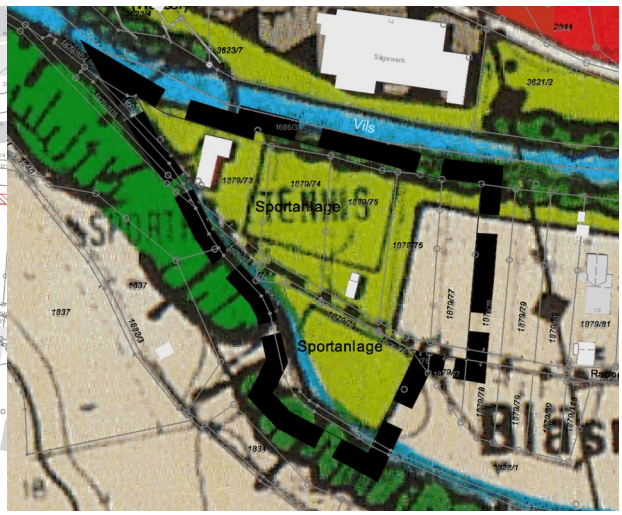

Abbildung 4: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 866 m üNN und ca. 873 m üNN Höhe. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher überwiegend bereits für die bestehende Tennisanlage mit fünf Spielfeldern, Clubhaus und Ziegelmehlhütte (Lager für das für die Wartung der Plätze nötigen Materials) genutzt und dient im übrigen als landwirtschaftliche Nutzfläche. Auch die umliegenden Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch das Plangebiet führt eine Straße, der Rappenschrofenweg, welcher bisher noch nicht im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt ist.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale oder Naturschutzgebiete. An den Rändern des Plangebietes liegen teilweise schmale Waldstreifen, im Umland findet sich weiterer Wald. An Nordrand des Plangebietes finden sich zwei Teilflächen eines amtlich kartierten Biotops, welche Teilweise in die Planung hineinragen, allerdings durch die Planung nicht berührt werden. Das Plangebiet liegt nördlich des nahegelegenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 „Gebiet Edelsberg – Breitenberg“.

Im Plangebiet finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt(Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm(Carbonatgestein)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.
Gemäß Hycrogeologischer Karte des Umweltatlas Bayern (1:250.000) hat das Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit (>1E-3 – 1E-2).
Laut Standortauskunft Bodenkundliche Bewertung des Plangebietes ist das Grundwasser im Plangebiet mehr als 20 dm tief.

4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen
Das Plangebiet wird durch den Rappenschrofenweg erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Über diese besteht Anschluss an den Obweg, welche rüber die Vilstalstraße zur Allgäuer Straße, einer Hauptverbindungsstraße Pfrontens führt. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Technische Erschließung
Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Reinigung des Abwassers des seit den 70er Jahren bestehenden Clubhauses erfolgt in einer Dreikammergrube. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soll soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Die im Plangebiet zulässigen Tennisplätze und Stellplätze sind zudem versickerungsfähig.
Die Stromversorgung soll durch die Elektrizitätswerke Reutte sichergestellt werden.
Die Elektrizitätswerke Reutte wurden am Verfahren beteiligt.
Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH wurden am Verfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen wurden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.
Der Abwasserzweckverband Vils-Reutte wurde am Verfahren beteiligt. Er teilte mit Schreiben vom 15.03.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

- „Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer müssen auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden bzw. sind in einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten und dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.
- Geplante größere Bauvorhaben sind nach den Österreichischen Vorschriften der Indirekteinleiterverordnung zu behandeln.
- Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantbetriebes müssen mit einem Fett-bzw. Leichtstoffabscheider ausgestattet sein.“

Wasserwirtschaft
Nördlich des Plangebietes verläuft die Vils. In ihrem Bereich liegt eine HQ100-Hochwasserfläche, die minimal in das Plangebiet hineinragt. Von einer Gefährdung ist hier jedoch nicht auszugehen. Die Bestandsgebäude liegen teils weit außerhalb der genannten Fläche und die bestehenden sowie geplanten Tennisplätze liegen ebenfalls außerhalb der Fläche und sind zudem wenig anfällig für Überschwemmungen. Die Versickerungsfähigkeit ist hoch. Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt(Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm(Carbonatgestein)“

Hinweis:
Bei größeren Hochwasserabflüssen (HQextrem) sind Bereiche der gegenständlichen Bauleitplanung betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Die HQextrem-Bereiche wurden nachrichtlich auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes in die Planzeichnung übernommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte ferner mit Schreiben vom 11.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:
- *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.*
- *Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserstän-den, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augen-merk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden*

- *Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur*
  Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
  https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
  Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer*
  Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- *naturnahe Regenwasserbewirtschaftung*
  https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
  weitere Links:
  - *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.-de)*
    Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
    - Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
    - Ermittlung der Grundflache in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen"
  - *b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag__002___reinschrift_.pdf (bayern.de) Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“*

5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Das nächstliegenden Denkmal liegt über 40 m nordöstlich des Geltungsbereiches, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Vils. Eine Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch das Denkmal ist nicht anzunehmen. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.
Dennoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind.

Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Immissionen zu rechnen.
Immissionen – Landwirtschaft
Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.
Immissionen – Tennisanlage
Bezüglich der potenziellen Lärmemissionen der im Plangebiet vorgesehenen Tennisanlagen wurde ein schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Tecum erstellt. Dieses kam nach Beurteilung der zu erwartenden Emissionen zu folgender Zusammenfassung:

„Nach Erweiterung der Tennisanlage um zwei weitere Spielfelder sind an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen im „empfindlichsten“ Tag-Beurteilungszeitraum an Sonn- und Feiertagen von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr Beurteilungspegel zu erwarten, die die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) bzw. 11 dB(A) unterschreiten. Orientierende Berechnungen zeigten, dass auch bei gelegentlichem nächtlichen Terrassenbetrieb mit Pkw-Abfahrten vom Parkplatz keine kritischen Geräuschbelastungen zu erwarten sind.
Aus der Sicht des Lärmschutzes bestehen daher gegen die Errichtung der beiden Spielfelder keine Bedenken.“

Die vorgesehenen Parkplätze südlich der neu geplanten Tennisplätze wurden vom Büro Tecum ebenfalls untersucht. Dazu teilte das Büro wie folgt mit:

„wir haben in Ergänzung zu den Berechnungen in unserem Bericht vom 29.11.2022 noch Berechnungen zum Parkplatzlärm der geplanten 10 bis 12 Stellplätze nördlich des Rappenschrofenweges durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten gemäß den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung nach den Regelungen der RLS-90 und zwar für den „empfindlichsten“ Zeitblock an Sonn- und Feiertagen von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr. Für diesen Zeitraum wurde die Geräuschsituation überbewertend eine Pkw-Bewegung pro Stellplatz und pro Stunde in das Berechnungsmodell eingestellt.
Die Ergebnisse der Berechnungen können der Pegeltabelle der beigefügten Anlage A entnommen werden. Am MI-Immissionsort IO1 liegt der Beurteilungspegel des geplanten Parkplatzes um 25 dB(A) und am WA-Immissionsort IO2 um gerundet 26 dB(A) unterhalb der Richtwerte von 60 dB(A) bzw. 55 dB(A).
Die Geräusche des geplanten Parkplatzes sind somit irrelevant. Bei Rundung auf ganze dB(A) ergeben sich auch bei Berücksichtigung des Parkplatzlärms die in Tabelle 2 des Berichts vom 29.11.2022 angegebenen Beurteilungspegel von 49 dB(A) an IO1 und 45 dB(A) an IO2.
Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs des Parkplatzes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung
Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Altlasten/Bodenschutz
Altlasten: Der vorliegende Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pfronten-Heitlern/Tennisanlage" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

7. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung für den 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“ und der parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Es soll eine Fläche für Gemeinbedarf geschaffen werden. Diese umfasst das Areal der bereits bestehenden Tennisanlage mit Clubhaus, Ziegelmehlhütte und fünf Spielfeldern, drei nördlich, zwei südlich des erschließenden Rappenschrofenweges. Diese sollen durch den gegenständlichen Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden, gleichzeitig soll die Voraussetzung für die Schaffung zweier neuer Spielfelder sowie weiterer Parkplätze geschaffen werden. Auch Geländemodellierungen in geringfügigem Umfang sollen zugelassen sein. Die Verkehrserschließung erfolgt durch den genannten Rappenschrofenweg. Am Ostrand der neu bebaubaren Flächen soll durch den Erhalt bestehender Bäume eine Eingrünung der Anlage gewährleistet werden. Mit dieser Planung will die Gemeinde Pfronten dringend benötigten Raum für den örtlichen Tennisclub schaffen, dessen steigende Mitgliederzahlen mehr Spielflächen notwendig machen. Diese bereitzustellen hat eine große Bedeutung für das Sport- und Vereinsleben der Gemeinde und kann an der überplanten Stelle in direkter Angrenzung an die bestehende Tennisanlage realisiert werden.
Auf Grund der räumlichen und zeitlichen Nähe wird der Umweltbericht zur Bauleitplanung Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“ für die im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplanänderung ebenfalls zu Grunde gelegt.
Für den ermittelten Eingriff von 1500 m² wird ein Ausgleich von 300 m² erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind direkt keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Die gegenständlichen Vorhaben werden in einem Bereich realisiert, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis dargestellt ist. Eine Nutzung in gewisser Form ist dort also auch von der übergeordneten Planung schon vorgesehen. Minimal liegen die neu geplanten Tennisplätze bereits in der genannten Fläche, damit das Vorhaben realisiert werden kann, wird die gesamte Fläche der künftigen Tennisanlage in der Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sport, dargestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm (Carbonatgestein). Die bisherige Nutzung der unversiegelten Flächen besteht im Gebiet wie im Umfeld in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage der Tennisplätze und Parkplatzflächen werden zwar Flächen in Anspruch genommen. Allerdings werden die Parkplätze in wasserdurchlässiger Ausführung errichtet und auch Tennisplätze, als Sandplätze mit Ziegelmehl ausgeführt, sind versickerungsfähig. Dadurch wird die Auswirkung auf den Boden deutlich reduziert. Die mögliche Errichtung einer niedrigen Böschung am Rand des Spielfeldes ist auf einen geringen Bruchteil der Gesamtfläche des Plangebietes beschränkt und stellt keine schwere Beeinträchtigung des Bodens dar.

Ergebnis: Es gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt am Rand einer HQ100-Hochwasserfläche und weist ein gewisses Relief auf. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind gut.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Die Eignung des Bodens für Versickerung ist gut, was diese Gefahr erhöht. Allerdings ist bei der geplanten Anlage neuer Tennisplätze weniger mit der Möglichkeit von Schadstoffeinträgen zu rechnen als etwa bei einem Hausbau. Zwar werden durch die neu ermöglichten Tennisplätze und Parkplatzflächen Flächen überplant. Sowohl die Parkplätze als auch die Tennisplätze sind jedoch versickerungsfähig. Betriebsbedingte Gefährdungen des Grundwassers sind kaum wahrscheinlich und im Regelbetrieb nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung, wie die geplante Anlage der Plätze als versickerungsfähiger Sandplatz, reduzieren die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung deutlich.

Ergebnis: Die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die geplanten Anlagen, wenn überhaupt, minimal verschlechtert. Das Schutzgut erfährt eine geringe Schwere der Auswirkungen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Das regionale Klima ist humid. Die Grünflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es bestehen, wenn überhaupt, nur minimale Vorbelastungen durch die bestehenden Anlagen sowie den erschließenden Rappenschrofenweg.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung werden bei der Baustellentätigkeit auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen des bestehenden Vereinsheim werden diese, auch aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung des Gebäudes, nicht signifikant verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr wird die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität nicht wesentlich verändern. Frischluftschneisen sind nicht betroffen, da die Gebäude, die im Plangebiet zulässig sind, bereits bestehen und die geplanten Tennisplätze auf diese keine Auswirkung haben.

Ergebnis: Es gehen in vernachlässigbarem Umfang Kaltluftentstehungsflächen verloren und geringfügige Immissionen kommen hinzu. Insgesamt ist höchstenfalls von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna der landwirtschaftlichen Fläche verarmt. Bäume mit einer ökologischen Bedeutung sind an den Rändern des Plangebietes vorhanden. Dauerhafte Habitate sind im landwirtschaftlich genutzten Grünland, das neu überplant wird, nicht zu erwarten. Biotope liegen an den Rändern des Plangebietes und sind durch die Planung nicht beeinträchtigt, Natura-2000, oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt kommen. Durch den teilweisen Erhalt der Eingrünung am Ostrand der geplanten neuen Tennisplätze wird die Biodiversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand zu einem gewissen Teil erhalten. Neue Straßen, die mögliche Vernetzungsachsen durchschneiden, sind nicht geplant.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden in geringem Umfang versiegelt. Teilweise werden bestehende Sträucher gefällt. Die Erheblichkeit ist als gering bis mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die bestehende Tennisanlage geringfügig vorbelastet. Dennoch wird das Gebiet an der Randlage von Pfronten zur Naherholung genutzt, etwa als Ausgangspunkt für Wanderungen oder für Fahrradfahrer. Östlich des Geltungsbereiches sowie nördlich und nordöstlich, auf dem jenseitigen Ufer der Vils, befinden sich schutzbedürftige Siedlungsnutzungen. Die Auswirkung der zu erwartenden Lärmimmissionen der Tennisanlage auf die dortige Wohnnutzung wurde im Vorfeld der Planung mittels eines Schallgutachtens untersucht, Konflikte konnten ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Inbetriebnahme der geplanten Tennisplätze wird die Nutzung des Areals geringfügig intensiviert. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer geringen Zusatzbelastung im Gebiet. Die direkte Umgebung besteht ausschließlich aus freier Flur und der Verkehrsfläche. Konflikte mit der darauf folgenden Wohnbebauung wurden vom erstellten Schallgutachten ausgeschlossen. Die direkten Auswirkungen der geplanten neuen Anlagen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt auf offener Feldflur in geringer Entfernung zum nahegelegenen Ortsrand. Es liegt in einigem Abstand zum südlich liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen, allerdings keine Rohbauten, da lediglich Tennisplätze und Parkplatzflächen neu angelegt werden. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich und durch die weitgehend zu erhaltenden Eingrünung in die Landschaft einfügen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmäler verzeichnet.

Auswirkung: Darstellungen von Bodendenkmälern sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies im vorliegenden Fall eher unwahrscheinlich ist.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer bis keiner Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Gebiet ist geprägt durch die Bestandsgebäude und -anlagen, die Bewirtschaftung in einem geringen Teilbereich und den bestehenden Rappenschrofenweg. Schädlich Einflüsse auf die Biodiversität werden nicht gesehen.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin kaum zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen. Die notwendige Beseitigung der Sträucher am Ostrand der Tennisanlage unterbleibt bei Nichtdurchführung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser
Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze sowie die geplante Bauausführung der neuen Tennisplätze als Sandplatz gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub (Zwischenlagerung, geordneter Rückbau bewegter Massen) hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die internen Grünflächen bieten Verdunstungsschutz und begünstigen Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Der Boden wird so mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften.
4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima
Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die teilweise Erhaltung der Ortsrandeingrünung unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion.
4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität gehen verloren, die recht umfangreiche Eingrünung bleibt jedoch teilweise bestehen. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.
4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)
Die Erholungseignung des Gebietes wird sich nicht negativ verändern. Insgesamt ist mit einer leichten Steigerung der Frequentierung des Bereiches zu rechnen. Durch den Abstand zur bestehenden Bebauung wird insgesamt nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen.
4.1.5 Schutzgut Landschaft
Die bestehende und teils zu erhaltende Eingrünung mit Gehölzen wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die sonstigen Grünflächen im Plangebiet sorgen dafür, dass sich das Plangebiet verträglich in die Kulturlandschaft einbindet. So wird vermieden, dass sich das Plangebiet negativ auf das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ auswirkt.
4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter
Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht betroffen. Daher sind hier auch keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

4.2 Ausgleich und Kompensation des Eingriffs

4.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen
Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche: Das neu überplante Gebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Artenvielfalt und der Lebensräume ist der Bereich bereits gut eingegrünt. Diese Eingrünung wird durch die gegenständliche Planung weitestgehend erhalten. Der Boden ist anthropogen überprägt. Das Schutzgut Wasser ist nur in geringem Maße betroffen. Klimatisch gesehen zeigt das Gebiet keine besonderen Funktionen.
Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,2 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen. Das begründet den Typ B gemäß Leitfaden.
4.2.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Die Einstufung des Zustands des Plangebietes (im Bereich des Eingriffs) nach den Bedeutungen der Schutzgüter ergibt wie folgt:
Arten und Lebensräume: Intensiv genutztes Grünland, Kategorie I, oberer Wert
Boden: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland), Kategorie II, unterer Wert
Wasser: Auenstandort (Kategorie II, oberer Wert
Klima und Luft: gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild: ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften, Kategorie I, oberer Wert

Insgesamt gibt es einen Überhang in Kategorie II für das gesamte Plangebiet. Damit wird das Plangebiet als Feld B II eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vorgesehen. Aufgrund einer Sonderregelung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann in besonderen Fällen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen auch der Faktor von 0,2 angesetzt werden. Da die Tennisplätze aufgrund der Beschaffenheit ihres Belages keine Vollversiegelung darstellen und auch die geplanten Parkplätze wasserdurchlässig auszuführen sind, wird der Kompensationsfaktor von 0,2 zugrunde gelegt.
Als Eingriff zu werten ist der Bereich der neu geplanten Tennisplätze sowie der neu geplanten Parkplätze. Für die Tennisplätze werden 1200 m² Fläche angenommen, für die Parkplätze maximal 300 m². Dies ergibt einen Eingriff von von 1500 m². Dies wiederum ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 300 m² (1500 m² x 0,2 = 300 m²). Die Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Pfronten abgebucht. Die Fläche ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes abgebildet sowie auf dem Plan „Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen für Vorhaben Bebauungsplan Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“ von Landschaftsarchitekt Matthias Kiechle, Maßstab 1:1.000, vom 01.06.2023“. Dieser ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben, dort sind auch die konkreten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.
Als Maßnahmen genannt werden dort die Entwicklung von Kalkmagerrasen durch Entnahme der Fichten und damit Erhöhung der Belichtung, das Belassen einzelner Strauchgruppen am Unterhang, von Mischbaumarten und einzelner Fichten als Hutebäume sowie extensive Beweidung und regelmäßiges Schwenden von Gehölzaufwuchs.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung der Tennisanlage des bestehenden Tennisclubs Pfronten macht am ehesten in Nachbarschaft zu den bestehenden Tennisplätzen Sinn, für welche der Flächennutzungsplan auch bereits eine entsprechende Fläche darstellt. Die gegenständliche Planfläche ist dort bereits größtenteils als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport dargestellt. Insofern ist das gegenständliche Plangebiet die sinnvollste und einzig logische Stelle für eine Erweiterung der Tennisanlage.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Westrand der Ortslage Pfronten, südlich der Vils, soll die Voraussetzung für die Errichtung zweier neuer Tennisplätze des dort beheimateten Tennisclubs Pfronten geschaffen werden. Dazu wird das gesamte Gebiet der bestehenden Tennisanlage sowie die Fläche der neuen Plätze sowie eine angrenzende Fläche für die Landwirtschaft überplant. Die Einrichtung der neuen Tennisplätze sowie der dazugehörigen Stellplätze führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Die effektive Versiegelung fällt dabei aber gering aus, da sowohl die neuen Stellplätze als auch die Tennisplätze versickerungsfähig sind. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt. Das Gebiet ist bereits mit Bäumen eingegrünt, welche teilweise erhalten bleiben. Der ermittelte Ausgleichsbedarf soll, wenn möglich, im Plangebiet realisiert werden.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	gering	keine	keine	geringe bis keine

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.
Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.
Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Tecum

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Bebauungsplan Nr. 63 „Pfronten-Heitlern/Tennisanlage“ i.d.F. vom 27.07.2023.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Pfronten, den

Alfons Haf, Erster Bürgermeister