

Gemeinde Pfronten

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Schloßanger Alp" mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung und Begründung - Stand: 27.06.2024



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Schloßanger Alp" mit integriertem Grünordnungsplan
Satzung und Begründung - Stand: 27.06.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Telefon: 08363 698-0

Telefax: 08363 698-55

E-Mail: poststelle@pfronten.bayern.de

Web: www.rathaus.pfronten.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Alfons Haf



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 27.06.2024

Eduard Obermeier

M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenze	9
2.4	Verkehrsanlagen	11
2.5	Grünordnung	12
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften (BayBO)	16
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	19
4.1	Hinweise	19
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	25
4.3	Pflanzempfehlung	26
B	Begründung	29
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	29
2	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	31
3	Übergeordnete Vorgaben	32
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	32
3.2	Regionalplan Allgäu	35
3.3	Flächennutzungsplan	37
3.4	Landschaftsschutzgebiet	38
3.5	Denkmalschutz	38
3.6	Altlasten	39
3.7	Erschließung	39
3.8	Immissionen	39
4	Festsetzungskonzept	40
4.1	Art der baulichen Nutzung	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung	40
4.3	Bauweise und Baugrenzen	42

4.4	Verkehrsflächen	43
4.5	Grünflächen	43
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	44
4.7	Sonstige Festsetzungen	45
5	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	46
6	Landschaftsbild	49
7	Umweltprüfung und Umweltbericht	51
8	UVPG	51
9	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	51
10	Flächenbilanzierung	52

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	52
------------	---------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Suiten-Anbau Visualisierung (segonne architects)	30
Abbildung 2:	Schlossanger Alp Wellness Ansicht Ost (segonne architects)	30
Abbildung 3:	Luftbildübersicht-Geltungsbereich (o.M.)	31
Abbildung 4:	Auszug Strukturkarte LEP Bayern	32
Abbildung 5:	Auszug Regionalplan der Region Allgäu – Raumstrukturkarte (o.M.), Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu	35
Abbildung 6:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung (o.M.)	38

ANLAGE

Anlage 1:	Eingrünung_240506
-----------	-------------------

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der der Gemeinde Pfronten die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundgrundstücke und deren Teilflächen (TF): Fl.Nrn. 3420 (TF), 3420/1 (TF), 3421 (TF), 3423/60 (TF) und 3423/61 (TF) in der Gemarkung Bergpfronten und hat eine Größe von ca. 2,06 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Schloßanger Alp“ (mit Grünordnung), bestehend aus dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____ mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 24.05.2007, rechtsverbindlich seit 13.07.2007) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 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 7. Juli 2023 (GVBl. S.

327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000 € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 27), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Pfronten, den __.__.____

Bürgermeister
Alfons Haf

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfronten, den __.__.____

Bürgermeister
Alfons Haf

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

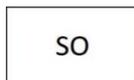
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 24.05.2007, rechtsverbindlich seit 13.07.2007) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung und 1. Erweiterung ersetzt.

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“

§ 11, § 16 Abs. 6 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliedert Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen, Gästehäuser etc.) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet zulässigen Betrieben und Einrichtungen
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) im Zusammenhang mit den in dem sonstigen Sondergebiet zulässigen Betrieben und Einrichtungen
- in Typ 1 und Typ 3 insgesamt 2 Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie 10 Wohnungen für Mitarbeiter (Personal), die den in dem sonstigen Sondergebiet zulässigen

Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
(s. Planzeichnung sowie Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GR max

Maximal zulässige Grundfläche (GR)

§ 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch:

- zulässige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO um maximal 650 m² und
- Stellplätze und / oder Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten um maximal 3.500 m²

überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 8,0 m

maximal zulässige Wandhöhe (FH) in m

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,0 m

Es ist maximal die innerhalb der jeweiligen Typenschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der FFOK im EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der FFOK im EG bis zum höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe von 4,5 m durch ein Glasdach/Oberlicht einschließlich der zugehörigen technischen Konstruktion auf einer maximalen Grundfläche von 10 % des Flachdachs um bis zu 2,25 m überschritten werden.

Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FFOK max

Maximale Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK) als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 1.100,50 m ü NHN

Die maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss wird für jedes Baufenster (Baugrenze) einzeln festgesetzt.

Der Höhe ist der jeweiligen Typenschablone zu entnehmen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 10,5 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10,5 m

Es ist maximal die innerhalb der jeweiligen Typenschablone festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die Firsthöhe bemisst sich bei Satteldächern auf die höchste Stelle des Firstes von der fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Daches.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die maximale Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

a

Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche)

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze (St)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Anlage von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich im Bereich der Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze bedingt zulässig bis zur Errichtung und Inbetriebnahme der Tiefgarage.



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Der Tiefgarage zugehörige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen zulässig. Zwischen der Zufahrtsschrankenanlage der Tiefgarage und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

Die Mindestüberdeckung der Tiefgarage wird auf 0,5 m festgesetzt.

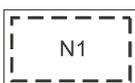
Die Fläche über der Tiefgarage ist innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu bepflanzen und zu begrünen, dabei ist folgende Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzgröße Bäume: H 3 x v, StU 12 – 14

Mindestpflanzgröße Sträucher: Str, 2 x v, 60 -100

(s. Planzeichnung)

Hinweis: Die Tiefgarage wurde per Bescheid vom 19.06.2023 mit dem Aktenzeichen Gz.: 40 – 6024.01-467/20 genehmigt. Die Fertigstellung ist dem LRA schriftlich anzuzeigen.



Umgrenzungslinie für Nebenanlagen Typ 1 (N1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Errichtung von offenen Schwimmbecken, Whirlpools und Saunananlagen zum Beispiel Erdsauna jeweils mit den zugehörigen Außenanlagen sowie von unterirdischen Technikräumen sind als

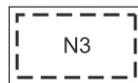
untergeordnete Nebenanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.



Umgrenzungslinie für Nebenanlagen 2 (N2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als dreiseitig geschlossene Liegeüberdachungen mit einer Grundfläche von je 12,5 m² und einer maximalen Baumasse von je 35 m³. Sie sind an den jeweils rückwärtigen nicht zugänglichen Seiten mindestens bis zu 2/3 der Höhe der Überdachungen zu hinterfüllen und an den Seiten mindestens bis zur Hälfte in das künftige Gelände einzubinden.



Umgrenzungslinie für Nebenanlagen 3 (N3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes sind auf Grund der vorhandenen Topographie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als Stützmauern maximal in einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Umgrenzungslinie N1, N2 und N3 ausgeschlossen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H.

2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Durchgrünung Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(s. Planzeichnung)

Die Anlage der Durchgrünung der Stellplätze ist bedingt zulässig bis zur Errichtung und Inbetriebnahme der Tiefgarage mit der festgesetzten Begrünung der Oberfläche.



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Es sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Spielgeräten.

(s. Planzeichnung)



Forstfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

(s. Planzeichnung)



Pflanzgebot – Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 Strauch anzupflanzen, Lage variabel.

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustands o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Bestehende Gehölze, die auch nach Umsetzung der Maßnahmen außerhalb der Baugrenzen erhalten werden können, können bei der Berechnung der Anzahl der herzustellenen Gehölze angerechnet werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Es sind gebietseigene Gehölze zu verwenden.

(Pflanzauswahl gem. Pflanzliste)

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

Ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(s. Planzeichnung)



Pflanzung von heimischen Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustands o.a.) sind gleichwertige Sträucher zu pflanzen.

Es sind gebietseigene Sträucher zu verwenden.

(Pflanzauswahl gem. Pflanzliste)

(s. Planzeichnung)



Gewässer

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Teicherweiterung und Zulauf sind mit einem Bodenmaterial, das einen Durchlässigkeitswert von $k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s aufweist (z.B. Lehmschlag), abzudichten. Das verwendete Material ist gegen Erosionserscheinungen zu schützen (z.B. durch das Aufbringen einer vliesunterlegten (GRK 3) Steinschüttlage (Steinauflastfilter).

(s. Planzeichnung)

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche intern)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit aufgelockerter Pflanzung von Bäumen

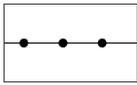


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche intern)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Ökologische Aufwertung der Feuchtwiese (Aushagerung und einmalige Mahd mit einem Motormäher ab dem 01.07.)

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Nutzungskordel“)

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
(s. Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

hier: Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser

Außenbeleuchtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin, vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekofferte, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenanlagen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich in einer Ausführung als wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Split verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Bereiche, die aufgrund der erforderlichen Nutzung (Produktionsablauf, Befahren mit LkWs, Verarbeiten oder

Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen) einen entsprechenden Bodenbelag benötigen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 ist zu beachten.

Grundwasser- schutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlags- wasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Eine Versickerung ist im Projektareal nicht zu realisieren. Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) zurückzuhalten und kann ggf. dezentral in den bestehenden Himmelsteich bzw. dessen Erweiterung eingeleitet werden. Dies ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Unterirdische Bauweise von Niederspannung sleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften (BayBO)

SD/FD

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Entsprechend der Typenschablone kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben folgende Dachform gewählt werden (ausschließlich):

- SD: Satteldach; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First); so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig.
- FD: Flachdach; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Im Bereich von Typ 2 sind untergeordnet auf der Nordseite des Baufensters max. 25 % der gesamten Dachfläche auch als Flachdächer zulässig.

Die o.g. Vorschriften gelten für Dächer von Hauptgebäuden sowie für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel).

DN=
25-30°

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

In Abhängigkeit von der Dachform sind folgenden Dachneigungen einzuhalten:

SD (Satteldächer): 24-30°
FD (Flachdächer): 0-5°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(s. Planzeichnung)

Dacheindeckung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachplatten (kleinteilige Schuppenbedeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.), Blecheindeckungen sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen, die mit Solarthermie bzw. Photovoltaikanlagen bedeckt sind.

Bei Flachdächern sind mindestens 90 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Farben	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.</p>
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bei geneigten Dächern sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig. Aufständereien sind hier nicht zulässig.</p> <p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.</p> <p>Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).</p>
Anzahl der Stellplätze	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO</p> <p>Es gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Pfronten in ihrer jeweils aktuellen Fassung.</p>
Einfriedungen	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Unabhängig davon sind Weidezäune bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig.</p>
Stützkonstruktionen	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Stützkonstruktionen sind zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind</p> <ul style="list-style-type: none">- optisch zu gliedern,- maximal in einer Höhe von 1,20 m zulässig und- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen.

Gabionen als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

Innerhalb der Umgrenzungslinie für Nebenanlagen 1 und 2 (N1 und N2) sind Stützmauern unzulässig. Innerhalb der Umgrenzungslinien für Nebenanlagen N3 gelten die o.a. planungsrechtlichen Festsetzungen.

Fassadengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Materialien für die Außenfassaden sind verputzte Wände und Holzverkleidungen (z.B. durch Holzschindeln, Holzvertäfelung) zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

**Gelände-
veränderungen**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Veränderung zum natürlichen Bestandsgelände in Höhe von 0,75 m zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer maximalen Veränderung zum Bestandsgelände in Höhe von 0,75 m zulässig.

Geländeänderungen müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Für die Errichtung von Liegeüberdachungen im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen des Typs 2 sind ausnahmsweise auch größere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig.

Für die Errichtung von Saunaanlagen/Erdsauna im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen des Typs 1 sind ausnahmsweise auch größere Abgrabungen bis max. 3,0 m zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Geländeänderungen bei der Errichtung der Tiefgarage: Für den Bau der Tiefgarage sind Geländeänderungen nur soweit zulässig, wie sie den Inhalten der Baugenehmigung vom 09.06.2023 mit dem Aktenzeichen Gz.: 40 – 6024.01-467/20 entsprechen.

**Gestaltung der
privaten Grund-
stücksflächen**

Art. 7 Abs. 1 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten.

Bei der Baufeldfreimachung sind generell die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Ausgleich gem. § 1 a BauGB

Erwerb von Ökopunkten: Der ermittelte Bedarf von 8.007 Wertpunkte wird über den Erwerb von Wertpunkten von einem gemäß LfU anerkannten, gewerblichen Ökokontobetreiber erbracht. Ein entsprechender Nachweis wird den Planunterlagen zum Satzungsbeschluss beigelegt.

Baugrund

Das Büro Baugrund Süd mbH hat im Rahmen des Vorhabens zur Hotelweiterung Schloßanger Alp eine Baugrunderkundung durchgeführt, um die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes im Bereich des Erweiterungsareals zu erkunden, zusammenfassend darzustellen und gründungstechnisch zu bewerten. Im Rahmen des Geotechnischen Berichts vom 26.02.2024 wurden vier Rammkernsondierungen sowie zwei großkalibrige Rammkernbohrungen ausgeführt.

Bzgl. der Ergebnisse zur Beurteilung der Georisiken, der Hydrogeologie (Grundwasser und Versickerungsfähigkeit) sowie der grundbautechnischen Empfehlungen und baubegleitenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Geotechnischen Berichts verwiesen.

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie eines Bodenverwertungskonzepts wird im Gutachten aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Kempten dringend empfohlen. Ebenso ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich. Es wird daher ebenfalls empfohlen, zur Abnahme von Gründungssohlen einen Baugrundgutachter heranzuziehen.

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Die Ober- und Unterböden sind gemäß DIN 19731 getrennt auszubauen, getrennt zu lagern und für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht bereitzustellen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Die Verwertung ggf. Entsorgung von Untergrundmaterial soll vor Baubeginn geplant werden und eine mögliche Verwertung im Planungsgebiet geprüft werden.

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie eines Bodenverwertungskonzepts wird empfohlen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Brandschutz	<p>Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AIIMBI Nr. 15/2008) ist zu beachten.</p> <p>Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.</p> <p>Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszuliegen. Gewerbebetriebe, die aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser vorhalten.</p>
Hangwasser/Oberflächenwasser	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist mit wild abfließendem Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) zu rechnen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Es wird dringend empfohlen, die hangseitigen Böschungen so zu modellieren, dass diese Wässer am Gebäude vorbeigeleitet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).</p>
Klimaschutz	<p>Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.</p> <p>Fassadenbegrünung wird empfohlen.</p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.</p>
Landwirtschaftliche Emissionen	<p>Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.</p>
Nachbarrechtsgesetz	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Kann die Flächenversickerung</p>

oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird daher empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über Ringdrainagen zu fassen und in den Himmelsteich bzw. dessen Erweiterung einzuleiten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu beachten.

Umgang mit archäologischen Funden

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es wird auf den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes-BayDSchG- zum Antrag auf Erlaubnis Art. 7 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Am 14.07.2020 wurde zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens – Neubau einer Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 3420 und 3423/60 der Gemarkung Bergpfronten, Am Schloßanger 1 in Pfronten als Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) ein Bescheid (Gz: 40-3242-21/20) erlassen.

Die Erlaubnis wird unter folgenden Auflagen erteilt und ist mit Nebenbestimmungen verbunden:

- Vorhandene Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Die Arbeiten sind von einem archäologisch im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifiziertem Wissenschaftler einer Fachfirma durchzuführen. Die Qualifikationen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD nachzuweisen.
- Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
- Der Name und die Adresse der beauftragten Firma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Das Ende der denkmalrechtlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.
- Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Auflagen erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 8 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.
- Auflagenvorbehalt: weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).
- Aufschiebende Beendigung für andere Gestattungen: Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde hierfür erfolgt ist.

Am 08.12.2023 wurde zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens – BP „Schloßanger Alp“, verschiedene Baumaßnahmen zur Erweiterung und Neugestaltung der Wellness-Außenanlagen am Hotel Schloßanger Alp“ auf den Fl.Nrn. 3420, 3420/1 und 3421 der Gemarkung Bergpfronten, Am Schloßanger 1 in Pfronten als Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) ein Bescheid (Gz: 40-3242-35/23) erlassen.

Die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten und für den Einsatz technischer Ortungsgeräte für berechtigte Zwecke im Zuge des Vorhabens wurde erlassen. Wegen des Bodendenkmals D-7-8429-0032 ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde durchzuführen. Wegen der teilweise bestehenden baulichen Überprägung des Areals sowie der topographischen Gegebenheiten (See) sind die jeweils notwendigen Begleitungen in Abhängigkeit von einer möglichen Erhaltung der Denkmalsubstanz sowie technischer Bedingungen der Erdarbeiten eng mit dem BLfD abzustimmen.

Die Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden erteilt, die Durchführung der gesamten Maßnahme mit Auflagen und Hinweisen versehen:

1. Auflagen:

- Vorhandene Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Die Arbeiten sind von einer/m archäologisch im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifiziertem

Wissenschaftler/-in einer Fachfirma durchzuführen. Die Qualifikationen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD nachzuweisen. Art und Umfang des Einsatzes technischer Ortungsgeräte sind mit dem BLfD abzustimmen.

- Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
- Der Name und die Adresse der beauftragten Firma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen. Die Fachfirma hat vor Zuteilung einer Maßnahmennummer der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD ein Arbeitskonzept zur Ausführung der Arbeiten unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise und er erwarteten/vermuteten Denkmalsituation vorzulegen.
- Das Ende der denkmalrechtlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.
- Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Auflagen erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.

Die Zustimmung zum vorgezogenen Maßnahmenbeginn für das Förderverfahren gilt mit diesem Bescheid als erteilt; Voraussetzung für eine Förderung ist die vorherige Abstimmung der Maßnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

2. Auflagenvorbehalt: weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).

3. Aufschiebende Beendigung für andere Gestattungen: Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde hierfür erfolgt ist.

Auf die Vorgaben der Bescheide wird verwiesen. Die erlassenen Bescheide sind zu beachten.

Waldabstand

Um mögliche Schäden an Gebäuden zu vermeiden, wird empfohlen, die an Gebäude angrenzenden Waldflächen zu pflegen und

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

geschädigte Bäume vorsorglich und frühzeitig zu entnehmen (Entnahme der betroffenen Bäume).

- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) der Gemeinde Pfronten erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Pfronten und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen



Flurgrenze, Bestand



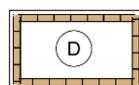
Flurnummern, Bestand



Bestandsgebäude



Biotop, Bestand



Bodendenkmal D-7-8429-0032 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgruine Falkenstein, ihres Vorburgareals und des zugehörigen Wirtschaftshofs“

gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2 PlanZV



FFH-Gebiet mit Nummer



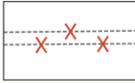
Vogelschutzgebiet mit Nummer



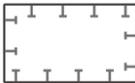
Gewässer, Bestand



Trafostation, integriert



Weg, Rückbau



Ehemalige Abgrenzung Ausgleichsfläche



Telekomleitung, Bestand



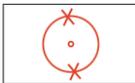
Vodafoneleitung, Bestand



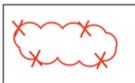
Schmutzwasserkanal, Bestand



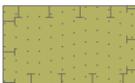
Höhenlinien



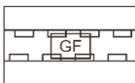
Baum, zu roden



Gehölz, zu roden



Ausgleichsfläche für Ökokonto



Geh- und Fahrrecht

Das bestehende und gesicherte Geh- und Fahrrecht zur Bewirtschaftung des Waldes auf Flurgrundstück 663 ist grundbuchrechtlich anzupassen, sofern bauliche Änderungen dies erforderlich machen.

4.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf § 40 BNatSchG wird hingewiesen, wonach das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig ist, wenn die

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Pflanzenwelt im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.2 „Alpen“ zu verwenden und das Saat- und Pflanzgut sollte aus dem Ursprungsgebiet für regionales gebietseigenen Saat- und Pflanzgut krautiger Arten mit der ID 17 „Südliches Alpenvorland“ stammen.
Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn *	Acer platanoides
Bergahorn *	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Grau-Erle *	Alnus incana
Hänge-Birke *	Betula pendula
Rotbuche *	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel *	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche *	Quercus robur
Winter-Linde *	Tilia cordata
Sommer-Linde *	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme *	Ulmus glabra

Bäume II. Ordnung

Obstbaumhochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche (*)	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus mongyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
weiße Fetthenne	Sedum album
scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Gekielter Lauch	Allium carinatum

Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2213) gelten.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Am 02.06.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die Aufstellung der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ und die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Schloßanger Alp“ beschlossen. In der Zeit vom 13.06.2022 bis 08.07.2022 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig unterrichtet. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ der Gemeinde Pfronten geändert und erweitert, da sich die künftigen Nutzungen nicht mehr mit dessen Inhalten decken.

Ziel der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer maßvollen Betriebserweiterung des bestehenden Hotels sowie zur Sicherung des Bestandes durch Änderung des bisherigen Festsetzungskonzepts und Erweiterung des Geltungsbereichs zu schaffen. Die Gemeinde sieht das Erfordernis, hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung zur Deckung des Angebots im Beherbergungsgewerbe und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pfronten weist für das Plangebiet bereits zu Teilen ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung aus. Aufgrund der Erweiterungsabsichten wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die „Schloßanger Alp“ hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte von einem früheren Alpgebäude zu einem Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie der gehobenen Kategorie entwickelt. Hierzu wurden von der Gemeinde Pfronten durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan (24.05.2007) sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfronten zur Ausweisung von Sondergebietsflächen im Bereich „Schloßanger Alp“ (14.09.2006) die planungsrechtlichen Weichen gestellt. Zwischenzeitlich hat sich der erfolgreiche und für den Tourismusstandort Pfronten bedeutende Betrieb weiterentwickelt. Die nächste Generation möchte durch neue Investitionen die Qualität des Betriebs erhöhen und den Standort insgesamt weiter sichern. Für die kurz- und mittelfristigen Vorhaben sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der gegenständlichen Bebauungsplanänderung die Entwicklungsziele und Erweiterungsnotwendigkeiten bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Kern der gebäudlichen Erweiterung ist der Suiten-Anbau im Südwesten (s. Abbildung 1; Gebäudetyp 2) sowie der Umbau und die Erweiterung des Wellnessbereichs im Osten und Südosten des Hotelgebäudes (s. Abbildung 2; Gebäudetyp 4 und Umgrenzung für Nebenanlagen des Typs 1 und 2).



Abbildung 1: Suiten-Anbau Visualisierung (segonne architects)



Abbildung 2: Schlossanger Alp Wellness Ansicht Ost (segonne architects)

Gestalterische Veränderungen der Außenanlagen durch die Errichtung von Liegeüberdachungen, maßvollen Geländeänderungen, die Verlegung eines Weges und die geringfügige Erweiterung des Himmelsteichs flankieren die Erweiterungsabsichten, dazu wird die Realisierung der bereits genehmigten Tiefgarage eröffnet. Die Gestaltung des Suiten-Anbaus greift architektonisch die prägenden Elemente des Bestandes auf und fügt sich ruhig ins künftige Gesamtgefüge des Hotels ein. Die Gebäudekörper orientieren sich dabei an klassischen Elementen des Alpenraums. Im Suiten-Anbau sollen sechs neue Suiten entstehen, während im Bestandsgebäude gleichzeitig zwei Doppelzimmer aufgelöst werden. In der Summe entstehen somit vier neue Einheiten, die eine Erhöhung der Gästezahl um maximal acht Gäste auslösen. Die Zielrichtung eines qualitativen Ausbaus des Hotels wird hieraus ersichtlich und unterstreicht, dass das Vorhaben im Einklang mit der Natur realisiert werden soll.

2 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,06 ha und umfasst folgende Flurgrundgrundstücke und deren Teilflächen (TF): Fl.Nrn. 3420 (TF), 3420/1 (TF), 3421 (TF), 3423/60 (TF) und 3423/61 (TF) in der Gemarkung Bergpfronten. Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteils „Meilingen“ der Gemeinde Pfronten und westlich der Burgruine „Falkenstein“. Westlich und nördlich schließen Waldflächen an, die zum Teil auch mit Waldfunktionen belegt sind. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Waldbereich ist bspw. in der Waldfunktionskartierung als Erholungswald definiert. Der Wald wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Östlich und in Teilen südlich schließen Almwiesen an. Das Plangebiet liegt auf ca. 1.100 m ü. NN.



Abbildung 3: Luftbildübersicht-Geltungsbereich (o.M.)

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

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

Pfronten liegt in der Region Allgäu (16) und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Füssen dar. Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet der Zone B des Alpenplans zugeordnet. Innerhalb der Zone B sind Verkehrsvorhaben im Sinne des Grundsatzes Plansatz 2.3.3 (G) LEP landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung des Einzelfalls ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen. Die gegenständliche, der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ zugrundeliegende Planung ist für die landesplanerischen Vorgaben zum Alpenplan nicht einschlägig, da keine Verkehrsvorhaben im Sinne von Plansatz 2.3.3 (G) LEP vorgesehen sind.

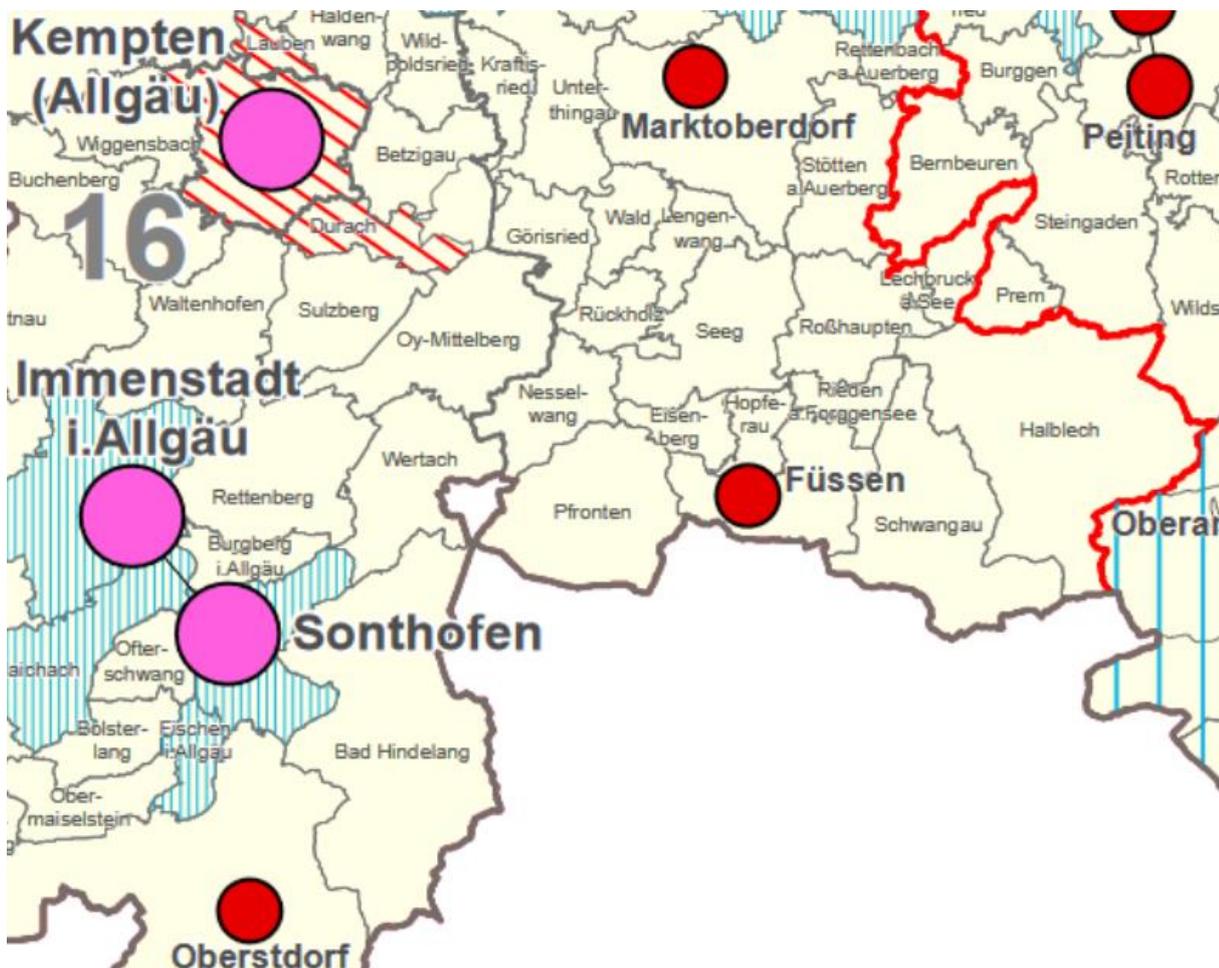


Abbildung 4: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

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

Grundsätzlich sind gem. Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 LEP neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der bestehende Hotelbetrieb stellt jedoch aufgrund seiner Größenordnung keine geeignete Siedlungseinheit gemäß LEP dar. Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2 LEP eröffnet allerdings zulässige Ausnahmetatbestände vom Anbindegebot. Die gegenständliche Planung unterliegt dem Ausnahmetatbestand gem. 6. Tired („Beherbergungsbetrieb“), denn die darin enthaltenen Bedingungen werden im gegenständlichen Fall erfüllt:

- "Fremdenverkehrsgemeinde":

Die Gemeinde Pfronten weist die Übernachtungszahlen auf, welche das Siebenfache der Einwohnerzahl deutlich übersteigen. Die Gemeinde ist somit gemäß Art. 6 Abs. 1 KAG berechtigt, einen Fremdenverkehrsbeitrag zu erheben und ist deshalb als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 (Z) einzustufen.

- "Gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägter Standort":

Das Bauleitplanvorhaben bezieht sich auf einen bestehenden Hotelbetrieb und dessen Erweiterung. Bei dem Standort handelt es sich somit um einen gegenwärtig durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort i.S.v. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z).

- "Beherbergungsbetrieb":

Bei dem im Plangebiet liegenden Hotel handelt es sich zweifelsohne um einen Beherbergungsbetrieb.

- "Ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes":

Der verfahrensgegenständliche Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen". Nach Erlangung der Rechtskraft entfällt der durch die verbindliche Bebauungsplanung bestimmte Bereich faktisch aus dem LSG (vgl. Kapitel 4.4), denn gemäß § 1 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke“ ausgenommen. Der Standort ist bereits durch die bestehenden Gebäude des Hotels vorgeprägt. Die geplante Erweiterung eines Suitenanbaus im Südwesten und des Wellnessbereichs sowie die mögliche Errichtung einer Tiefgarage kommt es zu einem unvermeidlichen Eingriff in das Landschaftsbild der Almfläche, jedoch werden die Auswirkungen durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich reduziert, so dass das typische Landschaftsbild erhalten werden kann und das Vorhaben in der Summe in Einklang mit den Maßgaben des 6. Tirets steht. So flankieren zahlreiche grünordnerische Maßnahmen wie die Eingrünung, die Durchgrünung, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Erbringung des Ausgleichs auf den angrenzenden Flächen die baulichen Vorhaben. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 verwiesen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Bayern, da es sich um eine räumlich geringfügige Erweiterung eines bestehenden Hotels zur Sicherung eines lokalen touristischen Beherbergungsbetriebes und deren Arbeitsplätze handelt.

3.2 Regionalplan Allgäu

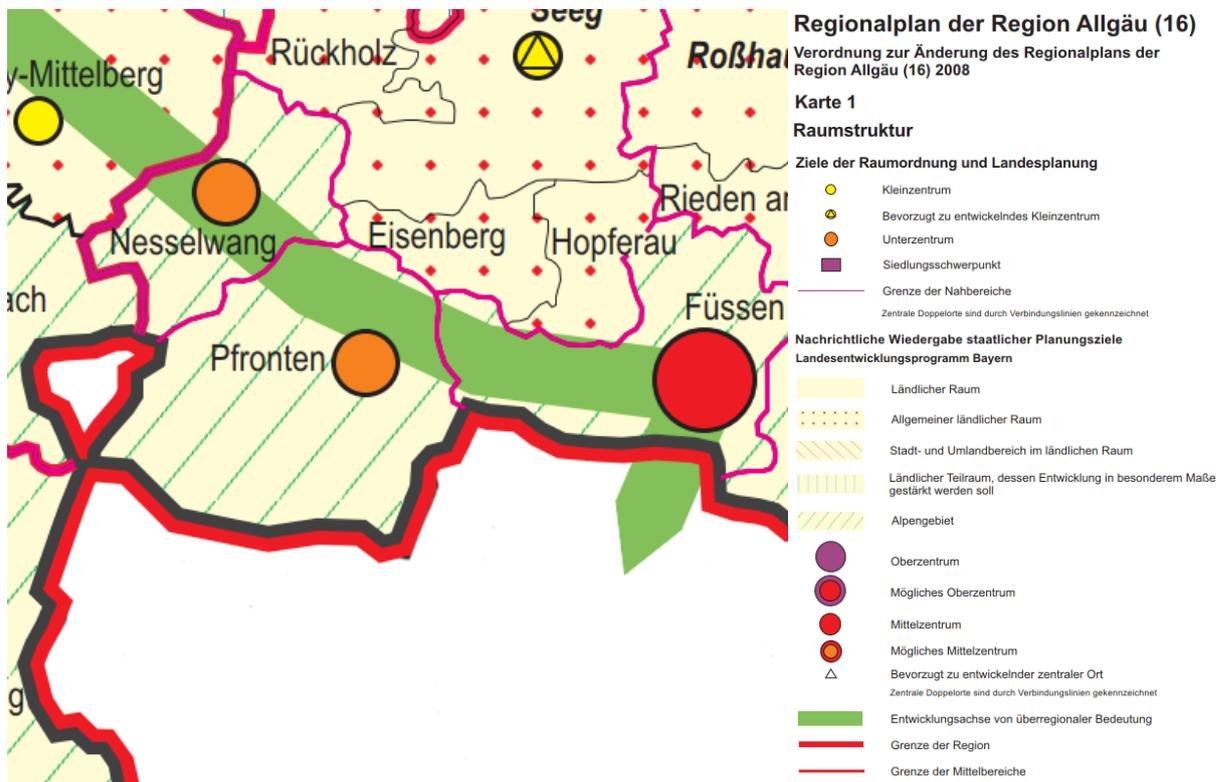


Abbildung 5: Auszug Regionalplan der Region Allgäu – Raumstrukturkarte (o.M.), Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu

Folgende die Planung betreffende überfachliche und fachliche Grundsätze und Ziele sind dem Regionalplan Allgäu zu entnehmen:

Teil A: Überfachliche Ziele und Grundsätze

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.“

II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

1 (G) „Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben.“

2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

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

Teil B: Fachliche Ziele und Grundsätze

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.2 (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 schützen.

2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.3.2.13 (G) Die weitere, möglichst naturschonende, landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Alpen ist anzustreben.

2.3.2.16 (G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konkretisieren.

3 Wasserwirtschaft

3.4.3 (Z) im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden.

II Wirtschaft

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.3 (Z) Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus/Gesundheitswesen“ soll hingewirkt werden.

2 Sektorale Wirtschaftsstruktur

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 Bodensee sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten ausgebaut werden.

Pfronten wird dem Alpengebiet zugeordnet und stellt ein Unterzentrum entlang der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Füssen und dem Oberzentrum Kempten dar (siehe Abb. 5). Grundsätzlich ist es anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder

zu erhalten, wobei weitere Belastungen von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten sind. Bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist dem Regionalplan zu entnehmen, dass auf einen Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus/Gesundheitswesen“ hingewirkt werden soll (B II 1.3 (Z)). Außerdem soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig der Region langfristig gesichert und weiterentwickelt werden (B II 2.2.1 (Z)). Gem. B II 2.2.2 (Z) soll dabei die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ [...] verbessert und abgerundet werden. Ferner sollen die bereits vorhandenen Ansätze des Tourismus weiterentwickelt werden und die Einrichtungen fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden (B II 2.2.3 u. 2.2.4 (Z)).

Beim Regionalplanziel 3.4.3 (Z), dass im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden sollen, kommt vorbeugend in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung der Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu. Durch eine Untersuchung der im Plangebiet befindlichen Georisk-Objekte konnten die beiden Dolinen beurteilt werden. Im Ergebnis kommt das begutachtende Büro GGU (Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH) in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass es sich um sog. konsolidierte Dolinen handelt. Diese sind mit feinkörnigem Material verfüllt, weshalb bei flächiger Belastung keine Probleme durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die geplante, im Vergleich zum bestehenden Gebäude untergeordnete Hotelenerweiterung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Hotel steht und die Erweiterung des Geltungsbereichs auf Bereiche in direkter Verbindung zur bestehenden Bebauung gewählt wurde, so dass das Vorhaben, das sich auch entlang der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung befindet, mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Durch die Änderung wird im betroffenen Bereich weiterhin ein Sondergebiet (SO) Fremdenbeherbergung dargestellt, dessen räumliche Ausprägung sich jedoch im Vergleich zur bisher rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans vergrößert. Die bisherige Differenzierung in weiteren Nutzungskategorien für Parken/Tiefgarage und Spielplatz wird auf FNP-Ebene aufgegriffen und um die weiteren landschaftlichen Grünflächen ergänzt. Private Grünflächen, die als Außenbereich der neuen Wellness Angebote des Hotels genutzt werden, verbleiben aufgrund der Nutzungsintensität in der Darstellung als Sondergebiet. Auf die parallel stattfindende 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ wird verwiesen.

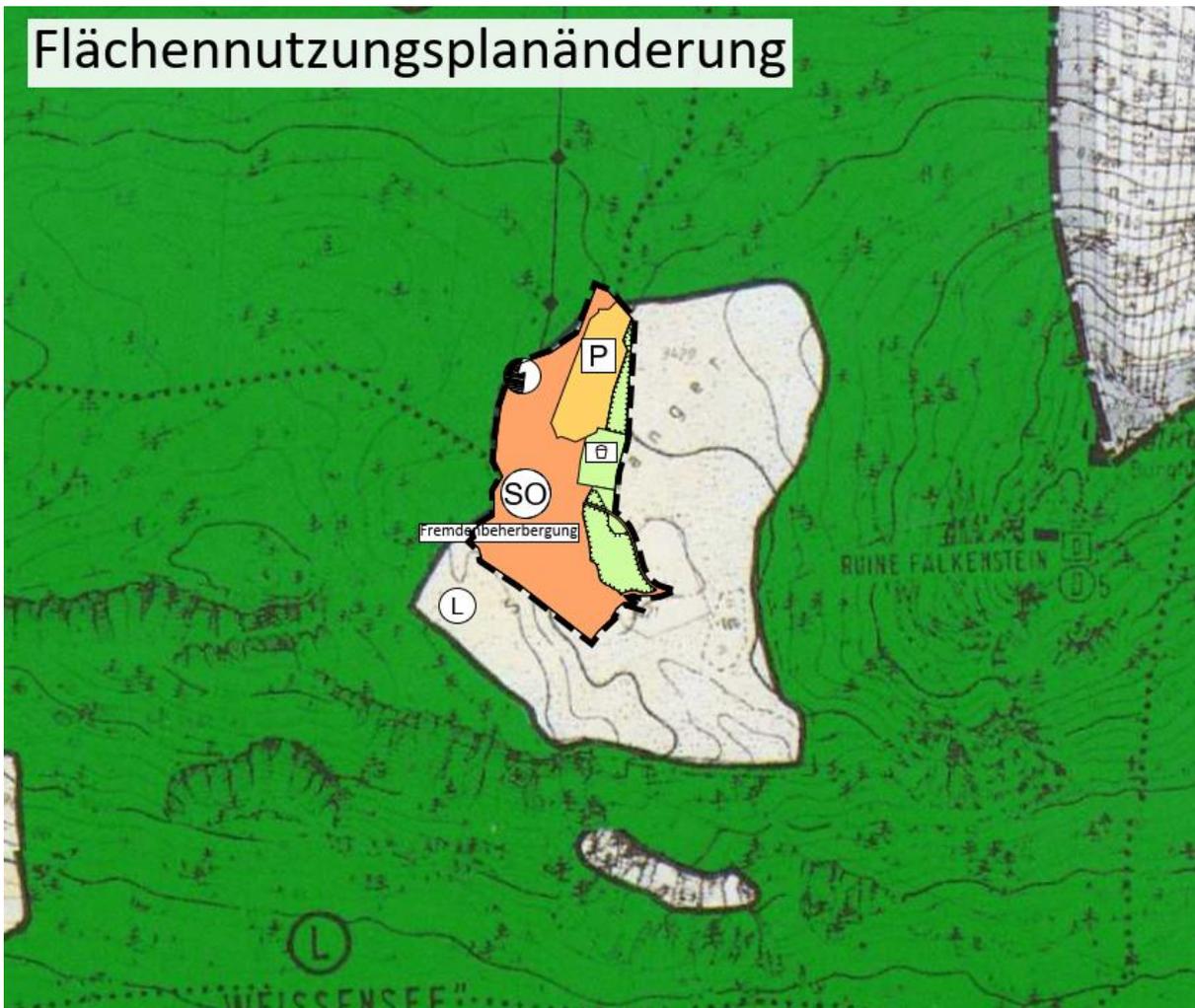


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung (o.M.)

3.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im LSG-00115.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“. Die Landkreis-Verordnung vom 02.12.1962 und deren Änderungen vom 04.11.1977 und 18.11.1983 ist einschlägig. Gemäß § 1 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke“ ausgenommen. Die geplante Erweiterung ist demnach mit der LSG-Verordnung vereinbar.

3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des Bodendenkmals D-7-8429-0032 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgruine Falkenstein, ihres Vorburgareals und des zugehörigen Wirtschaftshofs“. Unter Beachtung der Regelungen des bayerischen Denkmalschutzgesetzes steht die geplante Erweiterung des Hotels den Belangen des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich

entgegen. Der Umgang mit archäologischen Funden ist unter Beachtung der erlassenen Bescheide zu beachten. Auf die jeweiligen Auflagen wird unter Ziffer 4.1 Hinweise ausführlich eingegangen.

3.6 Altlasten

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

3.7 Erschließung

Das Hotel „Schloßanger Alp“ ist verkehrlich über eine befestigte, ca. 5,0 m breite Zufahrt an die öffentliche Zufahrt vom Ortsteil Pfronten-Meilingen angebunden und erschlossen. Die äußere Erschließung wird durch das gegenständliche Verfahren somit nicht verändert. Im OT Pfronten-Meilingen ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze werden zunächst wie im Bestand bereits gängig, überirdisch auf den dafür vorgesehenen Parkflächen bereitgestellt. Bei entsprechenden wirtschaftlichen Erträgen soll eine Tiefgarage realisiert werden. Die nächstgelegene öffentliche Bushaltestelle befindet sich im Ortsteil Pfronten-Meilingen, jedoch bietet der Betreiber einen Shuttle-Service an, weswegen das Nicht-Vorhanden-sein einer direkten ÖPNV-Anbindung nicht ins Gewicht fällt.

Für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen verändert sich die Erschließungssituation nicht. Die Flächen können über die bisherigen Wege bewirtschaftet werden.

3.8 Immissionen

Die Flächen sind keinerlei Lärmimmissionen ausgesetzt (Verkehr oder Gewerbe). Es sind lediglich mögliche temporäre landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Diese Nutzungen führen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets. Etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sind als ortsüblich zu bewerten und daher gem. § 906 BGB hinzunehmen.

Vom Betrieb der zulässigen Nutzungen ausgehende Emissionen auf dem Betrieb zugehörige Nebengebäude mit zum Beispiel Nutzungen wie Personalwohnungen unterliegen in der Beurteilung des Themas Lärm nicht der BImSchV, da alle Gebäude sowie die geplanten im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichten Erweiterungen auf einem Flurgrundstück liegen. Öffentlich-rechtliche Regelungen sind somit nicht betroffen. Grundsätzlich wird dennoch darauf hingewiesen, dass beim Vorkommen von Veranstaltungen im Außenbereich die Nutzung der Personalwohnungen bestmöglich geschützt wird.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sollen die maßvolle Erweiterung und den qualitativen Ausbau des bestehenden Hotels „Schloßanger Alp“ in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen ermöglichen. Planungsrechtlich gesichert werden hierbei die bestehenden Nutzungen des Hotels, des Gastronomiebereichs, der Hotelverwaltung und das nördliche Gebäude mit Personalwohnen sowie die Räume und Bereiche, die mit den Nutzungen Gesundheit und Wellness umschrieben werden können. Die zulässigen Nutzungen beinhalten dabei auch den geplanten Neubau des Suiten-Anbaus und die Erneuerung mit Erweiterung des Wellnessbereichs. Die Möglichkeit auch Souvenirs anbieten zu können, ist dabei in den zulässigen Nutzungen inkludiert. Ferner soll auch zur Sicherung der Arbeitsplätze sowohl für die Betreiber als auch für das Personal der grundsätzlich in den touristischen Gemeinden des Ostallgäus knappe Wohnraum vor Ort zur Verfügung gestellt werden, um Leitung und Betrieb des Hotels sicherstellen zu können. Aufgrund des generationenübergreifenden Familienbetriebs sind dabei zwei Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter sowie zur Unterbringung von Fachkräften 10 Personalwohnungen zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche, die für die Bestandssicherung und auch die Erweiterungen den Rahmen setzt, unterliegt im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zum rücksichtsvollen Umgang mit Grund und Boden. Die zulässigen maximalen Grundflächen für die näher definierten Bebauungstypen und damit künftigen Nutzungen zeigen, dass sich die Erweiterungen (Typ 2: Suiten-Anbau und Typ 4: Wellness Erweiterung) der bestehenden Anlage im Verhältnis zum Bestand (Typ 1: Hauptgebäude Bestand und Typ 3: Personalhaus Bestand) deutlich untergeordnet verhalten. Gleichwohl ist für die erfolgreiche Fortführung des Betriebs mit den damit verbundenen Erweiterungen der durch die zulässige Grundfläche ermöglichte Bauraum notwendig und schafft so den erforderlichen Spielraum für die beabsichtigten Veränderungen. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche für im Rahmen der Satzung des gegenständlichen Bebauungsplans zulässige Nebenanlagen bis zu 650 m² überschritten werden. Auch wird für Stellplätze und / oder Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten eine maximale Überschreitung um bis zu 3.500 m² ermöglicht. Diese Regelung umfasst die Bestandssituation und gestattet gleichzeitig den Bau einer Tiefgarage. Tiefgaragen sind als unterirdische Bauwerke städtebaulich nicht wirksam und schaffen im konkreten Fall mehr Raum für Natur und Landschaft.

Gebäudehöhen; Gebäudetypen

Die künftigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zulässigen Wand- und Firshöhen in Kombination mit der maximal definierten fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) des jeweiligen Erdgeschosses. Zusammen mit den Vorgaben zur maximalen Grundfläche und den örtlichen Bauvorschriften zu

Festsetzungskonzept

Dachformen und Dachneigungen sowie -eindeckungen wird ein zeitgemäßes, qualitätsvolles und energieeffizientes Bauen möglich gemacht. Der von den Freiflächen der Schloßanger Alp rückwärtig gesehene Suiten-Anbau (Typ 2) fügt sich in das in diesem Bereich ansteigende Gelände ein, ohne in seiner Wirkung den Bestand wesentlich zu überragen. Die maximal zulässige Firsthöhe des Suiten-Anbaus im Typ 2 überschreitet die des bestehenden Gebäudes mit maximal 3,5 m, wobei hier optisch lediglich das Satteldach des Suiten-Anbaus ins Auge fallen und somit wahrnehmbar sein wird. Für den Typ 4 wird die festgesetzte FFOK EG auch als Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante bezeichnet, obwohl der bestehende wie auch künftige Wellnessbereich von Osten aus betrachtet quasi im Souterrain des Hauptgebäudes angeordnet ist. Für Typ 4, bei dem Flachdächer vorgegeben werden, darf zur Errichtung eines Glasdachs bzw. Oberlichts im Bereich der künftigen Ruheräume des Wellnessbereichs die maximale Wandhöhe von 4,5 m auf einer maximalen Grundfläche von 10 % um bis zu 2,25 m überschritten werden. Die hierfür erforderliche technische Konstruktion wird abweichend von der festgesetzten Dachform hier ebenfalls erlaubt.

Typ 1	GR max = 2.350 m ² WHmax = 8,5 m FHmax = 10,5 m FFOK EG max = 1.100,50 m ü. NHN SD DNSD = 24-30°
Typ 2	GR max = 325 m ² WHmax = 8,0 m FHmax = 10,0 m FFOK EG max = 1.104,50 m ü. NHN SD DNSD = 24-30°
Typ 3	GR max = 600 m ² WHmax = 7,75 m FHmax = 10,5 m FFOK EG max = 1.100,50 m ü. NHN SD DNSD = 24-30°

Typ 4	GR max = 550 m ² WHmax = 4,5 m FFOK EG max = 1.098,30 m ü. NHN FD DNSD = 0-6°
-------	--

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die bestehende Bebauung des Hauptgebäudes (Typ 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier Gebäudelängen über 50 m zuzulassen. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß der Bayerischen Bauordnung.

Baugrenze

Die Baugrenzen sind sowohl um die Bestandsgebäude als auch um die geplanten Gebäude eng gefasst. So soll einerseits die gewünschte Erweiterung ermöglicht werden, gleichzeitig aber ein zu weites Auskragen in die freie Landschaft unterbunden werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde und wird als für den Standort verträglich beurteilt. Um eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung zu gestatten, sind Überschreitungen dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche ausführbar.

Umgrenzungslinie für Stellplätze

Die Festsetzung der Umgrenzungslinie für Stellplätze sichert die bestehenden oberirdischen Stellplätze planungsrechtlich. Als bedingte Festsetzung erlischt die Wirkung sobald eine Tiefgarage errichtet wird. Die räumliche Begrenzung stellt im Sinne des Orts- und Landschaftsbilds bis zur Errichtung der Tiefgarage sicher, dass keine über den derzeitigen Bestand hinausgehende oberirdischen Stellplätze errichtet werden.

Umgrenzungslinie für Tiefgaragen

Die Festsetzung der Umgrenzungslinie für Tiefgaragen dient dazu, den Umgriff der bereits genehmigten Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern. So kann perspektivisch im Angebotsbebauungsplan die künftige Realisierung der Tiefgarage geregelt. Dies ist auch in Hinblick auf die damit verbundenen, im Genehmigungsbescheid der Tiefgarage geregelten Auflagen für die Nachnutzung der Flächen nach Umsetzung der Tiefgarage von Bedeutung, da die dort festgelegten grünordnerischen Auflagen eine Wiederzuführung der Flächen zum einst ursprünglichen Zustand einer Almwiese als Ziel haben.

Umgrenzungslinie für Nebenanlagen

Um die erforderlichen Nebenanlagen flächig zu begrenzen, wurden Umgrenzungslinien für Nebenanlagen des Typs 1, des Typs 2 und des Typs 3 festgesetzt. Für die Schaffung der Außenanlagen im Wellnessbereich im Anschluss an die zulässigen Gebäude des Typs 4 wird die Errichtung von offenen Schwimmbereichen, Whirlpools und Saunananlagen sowie von unterirdischen Technikräumen als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen, zugelassen. Die hierfür notwendige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche wurde bereits erläutert. Des Weiteren wird im Bereich südöstlich des Hauptgebäudes eine Zone definiert, in der unter Beachtung der zulässigen Geländeänderungen dreiseitig geschlossene Liegeüberdachungen mit einer Grundfläche von je 12,5 m² und einer maximalen Baumasse von je 35 m² zulässig sind, ebenfalls unter Beachtung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche. Zudem wird hier geregelt, dass diese jeweils an den rückwärtigen nicht zugänglichen Seiten mindestens bis zu 2/3 der Höhe der Nebenanlage zu hinterfüllen und an den Seiten mindestens bis zur Hälfte in das künftige Gelände einzubinden sind. Im Bereich der Umgrenzungslinie für Nebenanlagen N1 und N2 sind darüber hinaus aus gestalterischen Gründen keine Stützmauern zulässig. Ausgenommen hiervon ist der deutlich untergeordnete Bereich für Nebenanlagen des Typs 3, in welchem Stützmauern als untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zur Sicherung des Geländes mit einer maximal zulässigen Höhe von 3,0 m zulässig sind.

Darüber hinaus werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Umgrenzungslinie N1, N2 und N3 ausgeschlossen. Der Versorgung dienende Nebenanlagen sind jedoch auch außerhalb der Baugrenzen möglich, um die technische Erschließung gewährleisten zu können. Zum Schutze des Landschaftsbilds werden Mobilfunkmasten und Anlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft hiervon ausgenommen. Für die Regelung der nicht-überdachten Stellplätze greift die bedingte Festsetzung, dass im Falle einer Umsetzung einer Tiefgarage die Zulässigkeit der oberirdischen Parkplätze erlischt.

4.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Hotel über Fl.Nr. 3423/61 Gemarkung Bergpfronten wird planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Hierdurch wird die Erschließung des Sondergebiets sichergestellt. Es wird darauf verwiesen, dass gem. einer vertraglichen Übereinkunft der Unterhalt im vollen Umfang beim Besitzer der Schloßanger Alp liegt.

4.5 Grünflächen

Im grünordnerischen Konzept wurden bewusst nur die Grünflächen mit besonderen Funktionen festgesetzt. Neben der Ausgleichsfläche und der Fläche zum Erhalt der Almwiese/Feuchtwiese (s. Kap. 4.6) sind das die Fläche des bestehenden Spielplatzes sowie die Waldfläche im Westen des Plangebiets. In den nicht explizit als Grünflächen dargestellten Bereichen greifen außerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen zur Errichtung von Nebenanlagen die Regelungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen. Die exponierte Lage des Hotels im Übergang zur freien Landschaft ist auch für die Betreiber von Bedeutung. Ergänzt wird dies durch die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Einbindung des Bestands sowie der geplanten Erweiterungen in die Landschaft. Die für die

Bepflanzung empfohlenen Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Die Eingrünung der Nebenanlagen im Bereich der Umgrenzungslinien für Nebenanlagen des Typs 2 wird durch die getroffenen Regelungen zur Pflanzung von heimischen Sträuchern sichergestellt. Ebenso wird in dem Neubau des Wellnessbereich vorgelagerten Bereich durch die Festsetzung der Pflanzung von heimischen Sträuchern eine naturnahe Freiflächengestaltung gewährleistet. Die grünordnerischen Festsetzungen werden von den Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen flankiert, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dabei werden Schotter- bzw. Steingärten als nicht ortstypisch und nicht landschaftsverträglich kategorisch ausgeschlossen.

Wegen der exponierten Lage am Übergang in die freie Landschaft ist es erforderlich, nicht autochthone Gehölze auszuschließen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausschließlich Laubgehölze anzupflanzen.

Ebenfalls unter die planungsrechtlichen Festsetzungen fällt die Erweiterung des bestehenden Gewässers im Südosten des Plangebiets (Himmelsteich) mitsamt der Verknüpfung durch das Anlegen eines Bachlaufs hin zu den Außenanlagen des Wellnessbereichs (Umgrenzungslinie für Nebenanlagen Typ 1). Die Teicherweiterung bedarf nach Rückkopplung mit der Fachbehörde keines wasserrechtlichen Antrags, nachdem es sich um eine untergeordnete Erweiterung eines bestehenden Gewässers handelt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ festgesetzte Ausgleichsfläche wurde im Rahmen der gegenständlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Das ursprüngliche Entwicklungsziel (extensiv genutzte, locker mit Bäumen überstellte Alpweidefläche) wird nach Aufgabe der Weideviehhaltung geringfügig geändert in die Herstellung einer extensiv genutzten Wiese mit aufgelockerter Pflanzung von Bäumen, ebenso wird die ursprüngliche Flächenausdehnung der Ausgleichsfläche beibehalten. Die geringfügige Überplanung / Inanspruchnahme des westlichen Bereiches der Ausgleichsfläche wird durch eine entsprechende Neuarrondierung flächengleich ausgeglichen.

Abgrenzung Ausgleichsfläche 1 (intern)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Ausgleichsfläche A1 rührt aus dem Ursprungsbebauungsplan. Darin war als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer extensiv genutzten, aufgelockerten Pflanzung von Bäumen überstellten Alpweidefläche (extensive Beweidung) vorgesehen. Die Maßnahme, die seit Erlangung der Rechtskraft des damaligen Bebauungsplans nicht umgesetzt wurde, bleibt inhaltlich enthalten, nur dass keine Weidefläche entsteht, sondern eine Wiese, die künftig nicht beweidet wird. Lediglich aufgrund der Umgrenzungslinie für Tiefgaragen, die wie oben ausgeführt, auch eine zeitlich begrenzte Zulässigkeit für nicht-überdachte Stellplätze innehat, ergibt eine räumliche Verschiebung geringfügig nach Osten und Süden. In der Summe bleibt die Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ enthalten war, unverändert.

Abgrenzung Ausgleichsfläche 2 (intern)

Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs wird der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich A2 als Ausgleichsfläche mit dem Zwecke der ökologischen Aufwertung der Feuchtwiese planungsrechtlich gesichert. Der hochwertige Bereich wird so zugunsten des Naturschutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft geschützt. Bauliche Eingriffe sind somit nicht möglich. Die Neuerrichtung der künftigen fußläufigen Wegeverbindung hin zum Himmelsteich unterbricht die Ausgleichsfläche A2 an deren nördlichem Ende. Für die Herstellung und Pflege wird festgelegt, dass nach erfolgter Aushagerung einmal jährlich ab 01.07. eine Mahd mit einem Motormäher erfolgt. Durch die entsprechende Herstellung der Ausgleichsfläche A2 wird der ermittelte Ausgleich vollumfänglich im Plangebiet umgesetzt.

Die Details der Eingriffsregelung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind im beiliegenden Umweltbericht angeführt.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung dargelegte Differenzierung der verschiedenen Typen wird durch die festgesetzte Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (sog. „Nutzungskordel“) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig geregelt.

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind

Laut Geotechnischem Bericht von Baugrund-Süd muss aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit Hangzugwasser gerechnet werden. Dieses kann jedoch sowohl oberflächlich als auch innerhalb des unregelmäßig verbreiteten Kluftsystems des anstehenden Kalksteins bzw. innerhalb einzelner durchlässiger Lagen im Felsersatz abfließen. Im Westen des Bestandsgebäudes sowie im Norden des geplanten Suiten-Anbaus wird im Ergebnis der durchgeführten Starkregenanalyse von LARS consult mit Stand vom 20.02.2024 festgestellt, dass in diesem Bereich mit nicht unerheblichen Aufstauhöhen zu rechnen ist. Hieraus ergibt sich in der Konsequenz, dass für diese Zone mit der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung der Fläche, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen

Naturgewalten erforderlich sind, hier Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser Maßnahmen zu treffen sind, wie zum Beispiel das Anlegen von Mulden und die Schaffung eines Durchlasses zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau.

Bodenversiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze (im Rahmen ihrer Zulässigkeit), Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Für Bereiche, in denen dies für einen erfolgreichen Betriebsablauf (Belieferung etc.) nicht umsetzbar ist, gilt die getroffene Regelung nicht.

Grundwasserschutz

Aus baukonstruktiven und statischen Gründen sind Regelungen zur Art der Herstellung von Kellern oder sonstiger vollständig unterhalb des anstehenden Geländes liegender Räume getroffen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) zurückzuhalten und dann dezentral unter Zustimmung der Fachbehörde in den bestehenden Himmelsteich bzw. dessen Erweiterung einzuleiten.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig ist und Außenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren sind.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

5 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung und Fassadengestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der künftigen Dachlandschaft. Zielsetzung ist im Wesentlichen eine sich einerseits stimmig an die Bestandsgebäude angepasste Bebauung und damit auch Regelung der Dachformen, die sich andererseits gleichzeitig auch

Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

landschaftsverträglich zeigt, jedoch auch architektonisch den nötigen Spielraum für eine gelungene Kreierung von Neuem gewährt.

Im Kern wird daher der Bestand mitsamt seiner bestehenden Dachlandschaft ortsplanerisch umfasst, indem hier für den Typ 1 und den Typ 3 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 24-30° zulässig sind. Für den Anbau der Suiten im Südwesten wird dies auf den Typ 2 übertragen, um hier einen Einklang zwischen Bestand und Erweiterung herzustellen. Beim Typ 2 sind untergeordnet auf max. 25 % der gesamten Dachfläche innerhalb des Baufensters für den Gebäudetyp 2 auch Flachdächer zulässig, sofern diese im Norden des Gebäudes angeordnet werden. Aus städtebaulicher wie ortsplanerischer Sicht ist dies vertretbar, nachdem die bergseitig liegenden Dachflächen optisch nicht wahrgenommen werden.

Eine Abweichung stellt die Regelung für den Typ 4 dar. Diese Regelung betrifft den oben bereits beschriebenen Ausbau des Wellnessbereichs, in dem bewusst nur zu begrünende Flachdächer zulässig sein werden. Die Festsetzung von begrünenden Flachdächern für den Wellnessbereich wirkt sich nicht nur ökologisch positiv aus, sondern schafft auch einen optisch wahrnehmbaren Übergang vom Hotel hin zur freien Landschaft. Einzig die hierbei flächig begrenzte Abweichung zur Schaffung eines Oberlichts in den künftigen Ruheräumen stellt eine untergeordnet zulässige Ausnahme dar.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen und zu den Dachneigungen stehen exemplarisch auch für den durchgehenden engen Gestaltungsspielraum im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans. So soll zwar die betrieblich erforderliche und zukunftssichernde Erweiterung ermöglicht werden, jedoch unter Beachtung einer angepassten und landschaftsverträglichen Gestaltung der Gebäude. Die getroffenen Vorgaben stellen somit einen ortsüblichen und landschaftstypischen Rahmen dar. Durch die getroffenen Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Weitere Maßgaben wie Regelungen zur Dacheindeckung und zu Dachfarben fügen sich hier ebenso an wie die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild der Anlage. Die Farben fügen sich besonders gut in die vorherrschende landschaftliche Situation ein.

Ebenso decken die Regelungen zur Fassadengestaltung die Überplanung des Bestands wie auch die geplante Erweiterung ab. Der notwendige Spielraum gibt dem Bauherrn hier die Möglichkeit, an Bewährtem anzuknüpfen oder aber auch durch Kontraste neuere Elemente hervorzuheben, wobei grundsätzlich im Sinne des Erhalts des Landschaftsbilds auf glänzende Oberflächen zu verzichten ist.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Die Regelung dient im weitesten Sinne als Beitrag zum Klimaschutz und bietet lokal gesehen dem Bauherrn die Möglichkeit, durch die Errichtung entsprechender Anlagen auf die Verwendung von fossilen Energieträgern zu verzichten bzw. seine Energieversorgung auf mehrere Quellen zu verteilen. Die dabei festgelegten Regelungen dienen dazu, dass die Errichtung möglicher Anlagen

landschaftsverträglich (Reflexion) und baulich begrenzt (keine Aufständerungen; Abstand zur Dachhaut bis max. 0,4 m) ist. Die bestehenden Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Stellplätze

Um städtebauliche bzw. ortsplannerische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird bezüglich der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf die rechtswirksame „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Pfronten verwiesen. Diese ist somit zu beachten. Die nachzuweisenden Stellplätze sind hierbei nur solange oberirdisch zulässig, bis eine Tiefgarage im zulässigen Bereich errichtet wurde, wie oben ausgeführt.

Einfriedungen

Zum Schutz des Landschaftsbilds sind Einfriedungen jeglicher Art nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die zeitlich befristete Errichtung von Weidezäunen bis zu einer Höhe von 1,10 m, die der Bewirtschaftung der Weideflächen dient.

Stützmauern

Aufgrund des bewegten Geländes werden Stützmauern, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes notwendig sind zugelassen, wobei auch hier im Sinne einer Verträglichkeit im Übergang zur Landschaft gestalterische Vorgaben getroffen werden (Höhenbegrenzung, optische Gliederung, Rücksprünge gg. Grundstücksgrenzen). Gänzlich ausgeschlossen wird die Errichtung von Gabionen als Stützkonstruktionen, nachdem diese in ihrer klobigen und leblosen Optik hier ortsfremd erscheinen würden. Im Sinne der Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden Stützmauern im Bereich für Nebenanlagen des Typs 1 und Typs 2 gänzlich ausgeschlossen. Im Bereich der Umgrenzungslinien für Nebenanlagen des Typs 3 gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen wie vorausgehend erläutert.

Geländeänderungen

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass im Rahmen von beschränkten Möglichkeiten Anpassungen im Gelände vorgenommen werden können, um nach Errichtung der Erweiterungsbauten (neue Gebäude und Nebenanlagen) hier eine sanfte Anpassung an das bestehende natürliche Gelände zu erzielen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Bereich östlich der Umgrenzung für Nebenanlagen des Typs 1 wird hier ausnahmsweise diese Beschränkung geringfügig erweitert, um den Außenbereich der künftigen Erdsauna im südlichsten Eck der Umgrenzungslinie für Nebenanlagen Typ 1 hier ans das bereits anthropogen veränderte Gelände südlich des bestehenden Außenpools anzupassen. Um für den Bereich der möglichen neuen Tiefgarage keine ungewollten Fehlentwicklungen zu generieren, wird der Bereich der Umgrenzungslinie der Tiefgarage von dieser Regelung ausgenommen. In diesem Bereich sind Geländeänderungen somit nur insoweit zulässig, als dass sie den Inhalten der Baugenehmigung vom 09.06.2023 entsprechen.

Um Liegeüberdachungen, die im Bereich für Nebenanlagen des Typs 2 zulässig sind, landschaftsverträglich in das Gelände einzubinden, sind für diesen Bereich gesonderte Regelungen zu Geländeänderungen getroffen.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Pfronten nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt Art. 7 Abs. 1 BayBO, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6 Landschaftsbild

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

Das Berghotel Schlossanger Alp liegt mitsamt seiner Erschließung im westlichen Teil des Projektgebietes. Der Geltungsbereich ist vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ (LSG-00115.01) enthalten. Das Plangebiet befindet sich auf dem Falkensteinkamm auf etwa 1.100 m Höhe westlich des Falkensteingipfels. Vom Hotel aus sind Blickbezüge zur Burgruine Falkenstein gegeben. Die Alpfläche ist komplett von Bergwald umgeben. Nach Süden hin fällt das Gelände hin zum Vilstal ab und ermöglicht die Sicht zu den Tannheimer Bergen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich beweidete Alpflächen (Extensivweiden sowie Feucht-/Nasswiesen). Im südlichen Bereich ist ein Teich vorhanden, welcher zur Hotelanlage gehört und von Hotelgästen zum Baden benutzt wird.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet durch die umgebenden Bereiche mit Wäldern, Almflächen und Blickbezügen in die nahen Berge eine „hohe“ Wertigkeit für das Schutzgut Landschaft auf.

Landschaftsbild

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind die im Rahmen der Grünordnungsplanung festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Projektgebiets sowie die getroffenen Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften von besonderer Bedeutung.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einem unvermeidlichen Eingriff in das Landschaftsbild der Almfläche. Als Vorbelastungen gelten im Plangebiet die bereits bebauten Bereiche inklusive des Parkplatzes. Neben Wanderern im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld haben auch Besucher der Burgruine Falkenstein Blickbezüge zum Plangebiet. Insbesondere die geplanten Liegebereiche und die Neuanlage des Weges durch bisher unversiegelte Almfläche wirken sich aufgrund ihrer Lage auf das vor Ort wahrnehmbare Landschaftsbild in Richtung Süden aus.

Die Bereiche der geplanten Wellness-Bereiche befinden sich am Anschluss an die bestehende Hotelanlage im Süden und besitzen daher geringere optische Auswirkungen. Bestehende Blickbezüge sind durch diese Bauvorhaben nur bedingt betroffen. Von der Erweiterung des Teiches und der Anlage eines Baches sind kaum negative Auswirkungen bezüglich des Landschaftsbildes zu befürchten.

Bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild fand am 15.04.2024 ein Abstimmungstermin am Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf statt. Hierbei wurden folgende Sachverhalte zur bestmöglichen Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als Maßnahmen vereinbart:

- Überdeckung / Hinterfüllung der geplanten Liegeüberdachungen zu mindestens zwei Dritteln für harmonischeres Landschaftsbild mit anschließender Entwicklung von (extensiven / mageren) Grünflächen (Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern)
- Festsetzung von Holz als Material zur Fassadengestaltung für die geplanten Anbauten und Wegfall der Fassadengestaltung durch Blechverkleidungen
- Rechtliche Fixierung des Erhalts der Grünflächen im Bereich des Parkplatzes (über eine bedingte Festsetzung)
- Festlegung ergänzender Eingrünungsmaßnahmen und neue Gehölzpflanzungen z.B. im Bereich des bestehenden Spielplatzes, der bestehenden Grünfläche im Bereich des Parkplatzes, südlich des Suiten-Anbaus sowie der Liegeüberdachungen
- Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen im Bereich des geplanten Gewässers
- Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes nach Möglichkeit im Bereich der Schloßanger-Alp (durch entsprechende Aufwertung der bestehenden Feucht- und Nasswiesenbereiche)
- Stärkere Begrenzung der Zulässigkeit von Stützmauern allgemein und im Speziellen die räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Stützmauern im Bereich für Nebenanlagen Typ 1 sowie den Ausschluss von Stützmauern im Bereich für Nebenanlagen Typ 2

Die Auswirkungen werden durch die im Dialog mit dem LRA definierten Minimierungsmaßnahmen erheblich reduziert. In der Summe tragen die ergänzten Maßnahmen dazu bei, dass das typische Landschaftsbild erhalten bleiben kann.

Aufgrund der räumlichen Lage mit Blickbezügen zu den Tannheimer Bergen und dem Falkenstein besitzt das Plangebiet eine hohe Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens kommt es zu unvermeidlichen Eingriffen in das Landschaftsbild der Almfläche. Als Vorbelastungen gelten im Plangebiet die bereits bebauten Bereiche inklusive des Parkplatzes. Neben Wanderern im Umfeld des Plangebiet haben auch Besucher der Burgruine Falkenstein Blickbezüge zum Plangebiet. Insbesondere die geplanten Liegebereiche und die Neuanlage des Weges durch bisher unversiegelte Almfläche wirken sich aufgrund ihrer Lage auf das vor Ort wahrnehmbare Landschaftsbild in Richtung Süden aus.

Obgleich durch die geplante Erweiterung ein Eingriff in das Landschaftsbild stattfindet, kann durch die getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass trotz der Umsetzung des geplanten Vorhabens das typische Landschaftsbild erhalten werden kann und das Vorhaben in der Summe in Einklang mit den Maßgaben des 6. Tiers steht.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der gegenständliche verbindliche Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

8 UVP

Aufgrund der auch nach Umsetzung des Anbaus künftig zu erwartenden Gesamtzahl an Gästebetten im Hotel „Schloßanger Alp“ von 78 unterliegt die Erweiterung nicht dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP); vgl. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“. Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich.

9 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird sichergestellt durch den Landkreis Ostallgäu.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Abwasser- und Schmutzwasser wird nach Pfronten/OT Meilingen abgeleitet und von dort der kommunalen Kläranlage in Vils (Tirol) zugeführt. Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit sind somit gegeben, weitere Berechnungen / Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen erfolgen.

Telekommunikation

Der Anschluss an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) zurückzuhalten und dann dezentral unter Zustimmung der Fachbehörde in den bestehenden Himmelsteich bzw. dessen Erweiterung einzuleiten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte. Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 47 " Schloßanger Alp " ist sichergestellt über die bestehende 20 kV - Trafostation "Schloßanger Alp". Für den Stromanschluss der Neubauten sind im Zuge der Erschließung neue 1 kV - Erdkabel (400/230 Volt) zu verlegen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in % (ca.)
Private Grundstücksflächen, davon	20.569	98,8
• Forstfläche	239	1,16
• private Grünflächen	2.242	10,77
• Ausgleichsflächen A1 und A2	2.639	12,67
Öffentliche Grundstücksflächen, davon	250	1,2
• Verkehrsfläche	250	1,2
Gesamtfläche Geltungsbereich	20.819	100