

Gemeinde Pfronten

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

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

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

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

Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den 02.07.2024

Eduard Obermeier

M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
3.3	Fläche und Boden	6
3.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	8
3.5	Luft und Klima	10
3.6	Landschaft	10
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	11
3.8	Sonstige Anmerkungen	11
4	Sonstige Planungserfordernisse	14
5	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	15

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	02.06.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	13.06.2022 bis 08.07.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	27.06.2022 bis 29.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	29.02.2024 bis 05.04.2024
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	27.02.2024 bis 05.04.2024
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	24.05.2024 bis 10.06.2024
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:	24.05.2024 bis 10.06.2024
Satzungsbeschluss:	27.06.2024

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt und beschrieben.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies der Regionale Planungsverband Allgäu vorsorglich auf das Ziel des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 hin, da sich ein Teilbereich im Südosten des Plangebiets laut Umweltatlas in einem Bereich mit Geogefahren befinden würde. Außerdem soll gemäß diesem Regionalplanziel im alpinen Teil der Region Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. Der Hinweis zu den Geogefahren wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde betont, dass die einschlägige Datengrundlage vom LfU angefordert und mit dem Vorhaben abgeglichen wurde. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass die Flächen für Hangabbrüche sowie Steinsturz außerhalb des Geltungsbereichs liegen, während die Georisikobjekte Dolinen/Erdfälle (Bestand) innerhalb liegen. Die durchgeführte Geo-Elektrik Untersuchung durch die Fa. GGU mbH ergab keine Hinweise auf Schwächezonen oder Hohlräume der Dolinen. Demnach wurde festgestellt, dass auf Basis der gutachterlichen Aussage keine Gefahren in Verbindung mit den Geogefahren ausgehen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, darauf hin, dass an das Vorhaben auf westlicher Seite ein Wald angrenzt und dieser leicht vom Eschentriebssterben geschädigt wäre. Somit müsse mit einem deutlich erhöhtem Baumwurfisiko der betroffenen Bäume gerechnet werden. Es wurde empfohlen, die Eschen zeitnah zu entfernen, um das ausgehende Sicherheitsrisiko zu reduzieren. Auch wäre das geplante Einfamilienhaus aufgrund des Abstandes zum Wald im theoretischen Fallbereich der Bäume. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde dargelegt, dass die Waldflächen vorsorglich gepflegt werden und der Einwand in Kapitel 4.1 „Hinweise“ entsprechend berücksichtigt wird. Zum geplanten Einfamilienhaus wurde mitgeteilt, dass dieses nicht mehr Gegenstand des Entwurfs ist.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, betonte im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass Sorten bzw. fremdländische Arten im Außenbereich nicht zulässig und von der Liste zu streichen sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Pflanzempfehlung entsprechend redaktionell überarbeitet.

Ferner hob das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, im Zuge der förmlichen Beteiligung zum Umweltbericht hervor, dass aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft so gut wie keine Maßnahmen festgesetzt wurden und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Größe des Geltungsbereichs unzureichend sei. Demnach wäre eine Überplanung notwendig.

Außerdem sei nicht nachvollziehbar, welche/ob Gehölzpflanzungen erhalten bleiben bzw. entfernt werden und dass hierzu eine Darstellung erforderlich wäre. Des Weiteren wurde der Bau einer Tiefgarage als wirksame Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung mit dem LRA OAL SG Naturschutz wurden Inhalte besprochen und beschlossen, die zu einer Reduzierung der projektbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen und Eingang in die Entwurfsunterlagen finden. Bezüglich des zweiten Einwands wurde mitgeteilt, dass die Planzeichnung zur besseren Nachvollziehbarkeit überarbeitet wird. Bezugnehmend auf den Vorschlag wurde darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung für eine Tiefgarage erteilt und die Tiefgarage in die Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung aufgenommen wurde. Des Weiteren wurde angemerkt, dass der Bereich der oberirdisch zulässigen Stellplätze räumlich definiert und klarstellend in die Planzeichnung aufgenommen wird.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung stimmte der Deutsche Alpenverein dem im Umweltbericht des BP geforderten Ausgleich zu. Dieser müsse jedoch eine deutliche Aufwertung der Bestandssituation umfassen. Außerdem sollen die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Fauna umgesetzt werden. In Folge wurde auf den durch den Einwander angesprochenen Umweltbericht verwiesen. Es wurde bestätigt, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Planunterlagen enthalten und entsprechend zu berücksichtigen sind.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, wies im Rahmen der erneuten Beteiligung darauf hin, dass vereinbart wurde, eine dringend erforderliche Bepflanzung im Wellnessbereich planerisch darzustellen, dies allerdings nicht erfolgte. Vom Einwander wurde festgestellt, dass der Eingriff geringgehalten werden kann, wenn alle geforderten Maßnahmen, wie die Bepflanzung vor dem Wellnessbereich, durchgeführt werden. Demnach wäre laut der Unteren Naturschutzbehörde den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen und diese Aussage in die Satzung aufzunehmen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Dem Einwand wurde entgegengebracht, dass eine planungsrechtliche Festsetzung zur Bepflanzung des neuen Wellnessbereichs mit heimischen Sträuchern in der Satzung sowie dem Zeichnerischen Teil enthalten ist. Außerdem wurde mitgeteilt, dass in den Hinweisen ergänzend aufgenommen wird, dass die Beifügung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans im Rahmen der Baugenehmigung zu empfehlen ist.

Im Zuge der erneuten Beteiligung betonte der Deutsche Alpenverein, dass aufgrund des Naturraums konsequent gebietseigene Gehölze und auch Ansaaten verwendet werden müssen, ebenso für die Dachbegrünung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Dem Einwander wurde mitgeteilt, dass in den grünordnerischen Festsetzungen beim Pflanzgebot für Bäume und Sträucher die Verwendung von gebietseigenen Gehölzen aufgenommen wird.

3.3 Fläche und Boden

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, stellte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung fest, dass keine Altlasten vorhanden sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass Hinweise zu Altlasten in der Begründung enthalten sind.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass in der Planung erläutert werden soll, an welcher Stelle der Ausgleich stattfinden soll und welche Maßnahmen dort durchgeführt werden. Darüber hinaus schlug das Landratsamt Ostallgäu vor, auf eine alternative Ausgleichsfläche auszuweichen. Des Weiteren wurden in diesem Zuge Hinweise zu erforderlichen Bepflanzungen, zwingende Einbindung des Hotelkomplexes in die umgebende Landschaft, nicht Zulässigkeit von bestimmten Pflanzen, die Kennzeichnung des Herkommensgebiet mit der ID 17 sowie eine Ablehnung des Gebäudes des Typs 1 auf der vorgesehenen Tiefgarage aufgrund der exponierten Lage hervorgebracht. Die Hinweise und Bedenken des Einwenders wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass die Ausgleichsfläche sowie das ursprüngliche Entwicklungsziel beibehalten werden. Außerdem wurde angemerkt, dass der errechnete Bedarf über den Kauf an Ökopunkten im Naturraum ausgeglichen wird. Zur Einbindung des Hotelkomplexes in die Landschaft wurde darauf hingewiesen, dass an den getroffenen Regelungen festgehalten wird. Zu den Pflanzungen wurde mitgeteilt, dass die Festsetzung 2.6 entsprechend überarbeitet wird. Entsprechend des Einwands in Bezug auf das Herkommensgebiet ID 17 wird der Sachverhalt im Entwurf redaktionell klargestellt. Bezüglich der Ablehnung des Gebäudes des Typs 1 wurde auf die Abwägung der Stellungnahme des LRA OAL SG Baurecht verwiesen und die Planzeichnung und Satzung mit Begründung überarbeitet, da auf das Baufenster verzichtet wird.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung betonte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, dass landwirtschaftliche Flächen über entsprechende nutzbare Wege erreichbar und der Weidebetrieb auf den angrenzenden Flächen weiterhin ungestört gewährleistet sein müssen. Außerdem sollten Verbots- bzw. Hinweisschilder bzgl. der Weidenutzung aufgestellt werden. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass die Erschließung auch nach Umsetzung der Erweiterung gesichert ist und über die bisherig genutzten Wege genutzt werden kann. Außerdem wird wie gefordert durch Hinweisschilder auf die Weidenutzung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bodenschutz darauf hin, dass bestimmte Bereiche von Bebauungen freizuhalten wären und während der Baumaßnahmen nicht befahren werden dürfen sowie Ober- und Unterböden getrennt auszubauen, zu lagern und für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht bereitzustellen sind. Außerdem wurde betont, dass für anfallende Erdarbeiten die allgemein geltenden Normen anzuwenden sind. Den Einwänden wurde entgegengestellt, dass in den genannten Zonen keine Bebauung stattfindet sowie im Zuge des Planungsprozesses die Eingriffe in hochwertige Böden so weit wie möglich reduziert werden. Hierzu wurde auf die Ausführungen im Umweltbereich verwiesen und Hinweise aufgenommen.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, betonte im Zuge der förmlichen Beteiligung, dass sich keine altlastverdächtigen Ablagerungen im Geltungsbereich befinden und die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist. Es wurde mitgeteilt, dass die inhaltsgleich im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Inhalte seinerzeit in der entsprechenden Abwägung bereits behandelt wurden und teilweise Eingang in die Hinweise des Bebauungsplans fanden.

3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer eine Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 WHG erfordern würde. Des Weiteren wurde erwähnt, dass das Plangebiet zum Teil in einem wassersensiblen Bereich liegt. Geplante Bauvorhaben könnten Auswirkungen und nachteilige Folgen für das Grundwasser haben. Demzufolge wurde seitens des Einwenders empfohlen die Wassersituation beurteilen zu lassen. Außerdem wurde aufgrund des hängigen Geländes auf wild abfließendes Wasser verwiesen. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass kein wasserrechtlicher Antrag erforderlich ist, da kein neues Gewässer im Südosten des Plangebiets entstehen soll. Bezüglich der Grundwasserverhältnisse und des Hangwassers wurde auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts der Fa. Baugrund Süd verwiesen. Außerdem wurde zum Hangwasser konkretisiert, dass eine Starkregenanalyse durchgeführt wurde. Demnach ergeben sich nicht unerhebliche Aufstauhöhen. Daher wird eine Fläche festgesetzt, in der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Grundwasser darauf hin, dass eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich wäre. Zusätzlich wurden wasserrechtliche Hinweise hervorgebracht. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass bezüglich der Grundwasserverhältnisse auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts von Baugrund Süd verwiesen wird. Die hervorgebrachten wasserrechtlichen Hinweise wurden redaktionell in Kapitel 4.1 „Hinweise“ aufgenommen.

Ferner wies das Wasserwirtschaftsamt Kempten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Gewässerschutz auf das zu beachtende einschlägige technische Regelwerk hin. Außerdem wäre in der Satzung zu ergänzen, dass anfallendes Abwasser / Schmutzwasser nach Pfronten, OT Meilingen, abgeleitet und von dort der kommunalen Kläranlage in Vils, Tirol, zugeführt wird. Dem Einwand wurde entgegengebracht, dass die genannten Regelwerke in Kapitel 4.1 „Hinweise“ bereits enthalten sind. Außerdem wurde mitgeteilt, dass die Abwasserbeseitigung entsprechend in der Begründung aufgeführt wird.

Weiterführend wandte das Wasserwirtschaftsamt Kempten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Oberflächenwasser ein, dass die Herstellung und Nutzung eines zusätzlichen Gewässers im Süden kritisch gesehen werde sowie eine detaillierte geologische Untersuchung und Begleitung im Planungsprozess notwendig wäre. Außerdem wurde darauf hingewiesen, zu klären, wie der Zu- und Ablauf im neu geschaffenen Gewässer erfolgen soll und wie sich die neue Seefläche auf die bestehenden Gewässer auswirkt. Der Einwender ging darüber hinaus davon aus, dass aufgrund des neuen Gewässers Ausgrabungen entstehen und hierzu das Sachgebiet Bodenschutz zu beteiligen wäre. Abschließend wurden grundsätzliche und aktuelle Hinweise für die Gemeinde, Planer und Bauherren hervorgebracht. Dem Einwender wurde entgegengebracht, dass im Südosten des Plangebiets kein neues Gewässer entstehen soll, sondern es sich um eine Erweiterung des Himmelsteichs nach Westen handelt. Nach Abstimmung mit dem LRA OAL Untere Wasserrechtsbehörde ist kein wasserrechtlicher Antrag erforderlich. Die Bedenken hierzu konnten somit ausgeräumt werden. Bezüglich der geforderten geologischen Untersuchung wurde auf die Stellungnahme des Regionalen

Planungsverbands Allgäu verwiesen. Zum Einwand der Bodenausgrabungen und Beteiligung des Sachgebiets Bodenschutz wurde eingeräumt, dass eben dieses im Rahmen der förmlichen Beteiligung beteiligt wird. Darüber hinaus wurden die abschließenden grundsätzlichen und aktuellen Hinweise zur Kenntnis genommen.

Der Abwasserzweckverband Vils-Reute wies im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf den Umgang mit Dach-, Drainage- und Oberflächenwasser hin. Hinzukommend wurde hervorgebracht, dass geplante Einleitungen von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Kanalisation der Zustimmung des AWV Vils-Reute und Umgebung-Pfronten bedürfen. Es wurde mitgeteilt, dass entsprechende Vorgaben zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers in den Planunterlagen enthalten sind und Hinweise zu betrieblichen Abwässern in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wies die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, darauf hin, dass infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können, weshalb in diesem Zuge auf den LEP-Grundsatz 7.2.5 Abs. 4 verwiesen wurde. Dem Einwand entsprechend wurde auf die Ausführungen der hierfür zuständigen Fachbehörde verwiesen.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, wies im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass laut Geotechnischem Bericht des Ing.-Büros BauGrund Süd vom 26.02.2024, eine Versickerung im überplanten Bereich nicht zu realisieren wäre. Deshalb wurde angeregt, das anfallende Niederschlagswasser über eine Retentionsfläche bzw. eine Drosseleinrichtung dem vorhandenen Schwimmteich bzw. dessen Erweiterung zuzuführen. Außerdem wurde hervorgehoben, dass andernorts empfohlen werden würde, anfallendes Niederschlagswasser über Ringdrainagen zu fassen und in den Himmelsteich bzw. dessen Erweiterung einzuleiten sowie anfallende Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen zurückzuhalten bzw. dessen Ablauf zu verzögern. Anschließend wurde auf die Inhalte der durchgeführten Starkregenanalyse vom 20.02.2024 hingewiesen und betont, dass das Entwässerungskonzept mit allen dazugehörigen Berechnungen in der Detailplanung darzustellen wäre. Die Hinweise des Einwenders wurden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Anregung wurde auf die bereits in Kap. 2.7 enthaltenen sonstigen Festsetzungen zur Niederschlagsentsorgung verwiesen, die dem vorgeschlagenen Vorgehen entsprechen. Bezüglich der weiteren Hinweise wurde angemerkt, dass die Entwässerungsplanung mit den dazugehörigen Berechnungen auf nachgeordneter Ebene der Erschließungs- und Objektplanung zu erbringen ist.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wies der Abwasserzweckverband Vils-Reute und Umgebung Pfronten darauf hin, dass Dach-, Drainage- und Oberflächenwässer auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden oder über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten sind. Dabei wäre die Einleitung dieser Wässer in einen Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Des Weiteren wären geplante Bauvorhaben nach den österreichischen Vorschriften der Indirekteinleiterverordnung zu behandeln. Darüber hinaus müssen Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantbetriebes mit einem Fett- bzw. Leichtstoffabscheider ausgestattet sein. Es wurde mitgeteilt, dass die inhaltlich im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Inhalte seinerzeit in der entsprechenden Abwägung bereits behandelt wurden und teilweise Eingang in die Hinweise des Bebauungsplans fanden.

3.5 Luft und Klima

In Bezug auf die Luft und das Klima sind keine speziellen Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3.6 Landschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, darauf hin, dass der verfahrensgegenständliche Bereich im Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinde Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ liegt. Inwieweit die geplante Erweiterung Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes darstellen wird, wäre von der Unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen. Dem Einwander wurde entgegnet, dass die geplante Erweiterung im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung steht und nur in Teilen über die bereits planungsrechtlich ausgewiesene Erweiterungsflächen hinausgreifen.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, machte im Zuge der förmlichen Beteiligung unter anderem auf die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes aufmerksam. In Folge des Einwands wurde auf die Ausführungen zu Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Ferner wies die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, im Rahmen der förmlichen Beteiligung redaktionell darauf hin, dass das Planungsgebiet entgegen den Planungsunterlagen nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegen würde. Dem Einwander wurde mitgeteilt, dass der zeichnerische Teil der FNP-Änderung entsprechend redaktionell angepasst wurde.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wies der Deutsche Alpenverein darauf hin, dass sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben würden. Außerdem wurde angeregt, dass die neuen Einrichtungen so naturnah, landschaftsschonend und möglichst dezent gestaltet werden sollten. Hierzu forderte der Deutsche Alpenverein eine Präzisierung des Zwecks der überdachten Liegefläche. Dem Einwander wurde veranschaulicht, dass die Liegeüberdachungen der Steigerung der Aufenthaltsqualität der Gäste in den Außenanlagen dienen. Dabei wurde betont, dass keineswegs optisch nicht ansprechende einzelne bauliche Anlagen im Landschaftsbild wahrnehmbar sein werden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gab die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, erneut den Hinweis, dass das Vorhaben ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes realisiert werden könne. In diesem Zuge wurde mitgeteilt, dass inwieweit die gegenständliche Bauleitplanung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verwirklicht werden kann, von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen wäre. Außerdem wurde vom Einwander erneut redaktionell erwähnt, dass sich das Planungsgebiet entgegen den Ausführungen in den Planungsunterlagen nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet befindet. Bezüglich der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wurde abermals auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Außerdem wurde angemerkt, dass die Planunterlagen insofern redaktionell angepasst wurden, dass das Plangebiet nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, betonte im Zuge der erneuten Beteiligung, dass die Neubaumaßnahmen eine Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild darstellen würden. Hierzu würde es in der textlichen Ausarbeitung widersprüchliche Angaben geben. Die Hinweise des Einwenders wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild in der Begründung in Kapitel 3 und 6 redaktionell angepasst werden. Außerdem wurde darüber informiert, dass durch die getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass trotz der Umsetzung das typische Landschaftsbild erhalten werden kann.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf ein, im Planungsgebiet befindliche, Bodendenkmal hin. Anschließend wurde auf Art. 1 BayDSchG verwiesen. Demnach empfahl der Einwender eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen. Außerdem wurde gefordert, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Abschließend wurde um die Aufnahme eines textlichen Hinweises zu Bodeneingriffen gebeten. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde angemerkt, dass das genannte Bodendenkmal als Hinweis in der Planzeichnung bereits enthalten und nachrichtlich in der Begründung genannt ist sowie in diesem Zuge bereits auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen wird. Bezüglich der Umplanung wurde mitgeteilt, dass die geplanten Bodeneingriffe durch Umplanung nicht vermieden werden können. Weiterführend wurde mitgeteilt, dass zur Ausführung von Erdarbeiten als Vollzug des Denkmalschutzgesetzes sowie für die geplanten Erdarbeiten der verschiedenen Baumaßnahmen jeweils ein Bescheid erlassen wurde. Gemäß den Bescheiden zu beachtende Auflagen wurden in Kapitel 4.1 „Hinweise“ des Bebauungsplans ergänzt.

Der Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, machte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf aufmerksam, dass Bodeneingriffe in bekannte Bodendenkmäler einer regelmäßigen Denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen würden. Hinzukommend wurde hierbei auch auf die Meldepflichtigkeit hingewiesen. Außerdem wurde vom Einwender zur frühzeitigen Verbindungsaufnahme mit den zuständigen Ämterebenen geraten und eine entsprechende archäologische Grabungsfirma eingebunden werden. Es wurde darauf verwiesen, dass der Belang bereits im Rahmen der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege behandelt, berücksichtigt und abgewogen wurde.

3.8 Sonstige Anmerkungen

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass eine Anbindung im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 Satz 1 an geeignete Siedlungseinheiten nicht gegeben wäre. Da das geplante Einfamilienhaus nicht in direktem Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb steht, wäre die Wohnnutzung vom Ausnahmetatbestand gem. 8. Tiert nicht erfasst und aus landesplanerischer Sicht unzulässig. Des Weiteren wurden darauf hingewiesen, dass sich das Hotel innerhalb der Zone B des Alpenplans befindet. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2 LEP Ausnahmetatbestände vom Anbindegebot eröffnet und die

gegenständliche Planung dem Ausnahmetatbestand gem. 6. Tiert („Beherbergungsbetrieb“) unterliegt. Die Darlegung ist in der Begründung des Bebauungsplans angeführt. Zur Wohnnutzung wurde angemerkt, dass das Ziel der Schaffung einer Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Bezüglich des Hinweises zur Zone B des Alpenplans wurde mitgeteilt, dass das gegenständliche Vorhaben für die landesplanerischen Vorgaben zum Alpenplan nicht einschlägig ist, da keine Verkehrsvorhaben vorgesehen sind.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, wies im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass zu klären wäre, ob nicht ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, das geeignetere Verfahren wäre. Außerdem wurde betont, dass die Nutzungsart „Dauerwohnen“ ebenso wie das hierfür vorgesehene Baufenster ersatzlos zu streichen sind. Des Weiteren wurde gefordert, in der Auflistung der zulässigen Nutzungsarten die Anzahl der Wohneinheiten zu konkretisieren und zu begründen. Weiterführend wäre neben dem Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit auch zu klären, wie eine weitere Zersiedelung vermieden werden kann. Hierfür wäre die Nutzungsart und ggf. die Geschossigkeit direkt zuzuordnen. Zusätzlich wäre zur Beurteilung zwingend eine Definition der zulässigen talseitigen Wandhöhe über dem natürlichen Gelände erforderlich. Hinzukommend wäre zu bestimmen, wo und wie eine verträgliche Solarnutzung erfolgen kann. Außerdem wurde in Bezug auf die landschaftliche exponierte Lage von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb von Baufenstern betont, dass mit der aktuellen Regelung eine Vielzahl von möglichen Fehlentwicklungen ermöglicht/gefördert werden würde. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im gewählten Verfahrenstyp des Regelverfahrens weitergeführt wird. Bezüglich der Einwände zum Thema der Nutzungsart wurde angemerkt, dass diese im Entwurf geändert wird. Ebenso wurde die numerische Beschränkung der zulässigen Wohnformen auf die Nutzungen des Typ 1 und Typ 3 beschränkt. Außerdem wird im Entwurf das Baufenster Typ 1 entfallen. Die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung werden in den Nutzungstypen aufgenommen bzw. ergänzt. Zur Definition der talseitigen Wandhöhe wurde erwähnt, dass die fertige Fußbodenoberkante (FFOK) des Erdgeschosses für den jeweiligen Nutzungstyp festgesetzt wird. Regelungen zur Sonnenenergie sind in den Örtlichen Bauvorschriften enthalten. Zur Einwendung bezüglich der Nebenanlagen wurde betont, dass die Festsetzung enger definiert wird und diese je nach Nutzungszweck in der Lage unterschieden werden.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurden seitens des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Einwände zur Eingriffsbilanzierung hervorgebracht. Demnach konnte Tabelle 7 aufgrund fehlender Erläuterung nicht nachvollzogen werden. In Tabelle 8 müsse darüber hinaus die Begrünung auf Flachdächern konkretisiert werden und quantifizierbar sein. Demnach wären Eingriffe mit max. 2 % anrechenbar. Konkret wäre die Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass in einer Besprechung mit dem LRA OAL SG Naturschutz Tabelle 7 entsprechend erläutert wurde und somit hinfällig ist. Weiterführend wurde angemerkt, dass in Tabelle 8 redaktionell klargestellt wird, dass beim Gebäudetyp 4 Flachdächer errichtet werden müssen. Bezüglich des Planungsfaktors wurde betont, dass dieser weiterhin mit 5 % angerechnet wird.

Ferner empfahl das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, anstelle der Ökopunkte den Ausgleich im Gebiet durchzuführen. Außerdem wurde darüber informiert, dass der

Nasswiesenbereich im Rahmen des Projektes Blütenreich kartiert. Demnach würde die Abgrenzung von der Plandarstellung des BP abweichen. Es wurde entgegengebracht, dass im Rahmen der Besprechung mit dem LRA OAL SG Naturschutz von Seiten der UNB nochmals vorgeschlagen wurde, den Ausgleich im Bereich der bestehenden Nasswiesen zu erbringen. Demnach wurde der Hinweis der UNB vollumfänglich in die Planung aufgenommen. Außerdem wurde mitgeteilt, dass eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB empfohlen wird.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, wies im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf städtebauliche Belange hin. Dabei wurde insbesondere auf die Thematik der Tiefgarage eingegangen. Die städtebauliche Stellungnahme des Einwenders wurde zur Kenntnis genommen und größtenteils auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Stellungnahme der UNB verwiesen.

Ferner wies das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass bei der Regelung zu den Abstandsflächen der vergleichbare Baugebietstyp zugrunde gelegt wird. Hierzu nannte der Einwender einen Abstandsflächenfaktor von 0,4 H für Mischgebiete. Außerdem sollte die Fläche der Aufschüttung begrenzt werden. Es wurde angemerkt, dass der Abstandsflächenfaktor 0,4 H angesetzt wird. Außerdem wurde mitgeteilt, dass die allgemeine Zulässigkeit von Aufschüttungen auf 0,75 m begrenzt wird. Zusätzlich wird analog zum Typ 1, Nebenanlagen des Typ 2 die Zulässigkeit für Aufschüttungen auf 2,0 m festgesetzt.

Der Deutsche Alpenverein betonte im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass die Erweiterung der Bettenkapazität und damit erhöhte Frequentierung der Naturräume, das erhöhte Verkehrsaufkommen und eine weitere Bodenversiegelung kritisch gesehen werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde angemerkt, dass der gegenständliche Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan die grundsätzlichen planungsrechtlichen Möglichkeiten für den Betrieb und die Nutzung des Hotels abbilden und die Inhalte des Bebauungsplans abschließend sind. Außerdem wurde darüber informiert, dass es beim Beherbergungsbetrieb nicht um die quantitative Erhöhung der Bettenzahl per se geht, sondern im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung der Kapazitäten der Fokus vielmehr auf den qualitativen Ausbau des Angebots gelegt werden soll. Ferner merkte der Deutsche Alpenverein im Zuge der förmlichen Beteiligung an, dass ein Energie- und Verkehrskonzept wünschenswert wäre. Es wurde darauf verwiesen, dass die Erstellung eines Energie- und Verkehrskonzept dem Betreiber obliegt und nicht auf Ebene der Bauleitplanung festgelegt wird.

Der Regionale Planungsverband Allgäu, Geschäftsstelle, wies im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass die Erfüllung der landesplanerischen Vorgaben von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sei. Außerdem wäre von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen, ob und ggf. welche Anforderungen an die Planung hinsichtlich der Lage in Bereiche mit Geogefahren bzw. in deren Umfeld ergeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es wurde auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden verwiesen.

Ein Bürger bat im Rahmen förmlichen Beteiligung um die Berücksichtigung der eigetragenen Fahrrechte des Rechtlerverbandes Steinach-Osch. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass das südlichere der beiden eingetragenen Geh- und Fahrrechte von der Planung nicht berührt ist. Das nördliche Geh- und Fahrrecht wird hinweislich in die Planunterlagen mit einem entsprechenden Verweis über die grundbuchrechtliche Sicherung der Verbindung zwischen der öffentlichen Straße über die

Grundstücksflächen des Flurgrundstücks 3422 auf das Flurgrundstück 663, sofern bauliche Veränderungen dies erforderlich machen, ergänzt.

Der Deutsche Alpenverein betonte im Zuge der erneuten Beteiligung, dass die Erweiterung der Bettenkapazität und damit eine erhöhte Frequentierung der Naturräume, das erhöhte Verkehrsaufkommen und eine weitere Bodenversiegelung kritischen gesehen wird. Es wurde angemerkt, dass festgelegt werden sollte zukünftige Erweiterungen auszuschließen und die jetzige Erweiterung als maximal möglich festgelegt werden. Bezüglich dem im Umweltbericht bereits geforderten Ausgleich wurde hinzugefügt, dass dieser eine deutliche Aufwertung der Bestandssituation umfassen müsse. Außerdem wurde den vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Umweltbericht zugestimmt. Weiterführend wurde der Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zugestimmt, sowie der Shuttle-Bus-Service positiv hervorgehoben. Es wurde zu den unverändert erneut eingebrachten Belangen auf die Ausführungen in der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung verwiesen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wies der Regionale Planungsverband, Geschäftsstelle Allgäu, darauf hin, dass das Plangebiet entgegen der Ausführungen der Bauleitplanunterlagen, nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt. Außerdem wurde auf die eigens hervorgebrachte Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung verwiesen, dessen Inhalte nach wie vor gelten würden. Es wurde darüber informiert, dass das Plangebiet geprüft und in der Begründung entsprechend redaktionell angepasst wurde. Bezüglich des Verweises auf die Stellungnahme der förmlichen Beteiligung wurde auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben sowie auf die zugehörige Abwägung verwiesen.

4 Sonstige Planungserfordernisse

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Dachneigung beim Suitenbau im Bereich des Gebäudetyps 2 bei den Bauantragsunterlagen gegensätzlich zu den bisherigen Planunterlagen mit einer bisherigen Dachneigung von Satteldächern mit 25-30°, bei 24° liegen würde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass aus städtebaulicher Sicht einer Anpassung der zulässigen Dachneigung um 1° nichts entgegensteht. Es wurde dennoch vorgeschlagen, die Dachneigung auch bei den anderen beiden Gebäudetypen 1 und 3 entsprechend redaktionell anzupassen.

Außerdem wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Bereich des Verbindungstrakts zwischen dem Hauptgebäude Typ 1 und dem Suitenbau (Typ 2) sowie der im Bereich vom Baufenster Typ 2 auf der Nordseite verlaufenden Flur gem. Bauantragsunterlagen ein Flachdach errichtet werden soll. Dem Einwand wurde zugestimmt. Daher wurde die örtliche Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen für den Typ 2 mit der Ausnahme versehen, dass hier untergeordnet auf der Nordseite des Baufensters auf max. 25 % der gesamten Dachfläche auch Flachdächer zugelassen sind.

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Bei der gegenständlichen 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan handelt es sich um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung zur Ermöglichung einer maßvollen Betriebserweiterung des bestehenden Hotels sowie die Sicherung des Bestandes durch Änderung des bisherigen Festsetzungskonzepts und Erweiterung des Geltungsbereichs zu schaffen. Dies dient einer geordneten und bedarfsgerechten bauliche Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Angebots im Beherbergungsgewerbe und Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe und damit die gemeindliche Funktion als Tourismusstandort zu stärken.

Kern der gebäudlichen Erweiterung ist der Suiten-Anbau im Südwesten sowie der Umbau und die Erweiterung des Wellnessbereichs im Osten und Südosten des Hotelgebäudes. Gestalterische Veränderungen der Außenanlage 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 in das 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.

Die geplante Erweiterung und der qualitative Ausbau des Hotels stellen demnach eine sinnvolle Investition sowohl aus unternehmerischer Sicht als auch aus Sicht der Gemeinde dar. Dabei sind die geplanten betrieblichen Erweiterungen nur im direkten Anschluss an die bestehende Infrastruktur zweckmäßig. Aufgrund der zwingend erforderlichen Nähe zum bestehenden Hotelkomplex weist die Gemeinde Pfronten keine Flächen auf, welche eine bessere Eignung für das gegenständliche Planungsvorhaben aufweisen, da die Nähe zum betrieblichen Bestand auf keiner anderen Fläche besser gegeben ist.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte sind keine zielführenden anderen bzw. besser geeigneten Standortalternativen innerhalb der Gemeinde Pfronten gegeben.