

Gemeinde Pfronten

12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schloßanger Alp"

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schloßanger Alp"

Begründung; Stand: 25.04.2024



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

12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schloßanger Alp"
Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schloßanger Alp"

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.pfrontende

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
Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Memmingen, den 25.04.2024

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| A | Begründung | 4 |
| 1 | Anlass der Änderung | 4 |
| 2 | Lage und Größe des Änderungsbereichs | 5 |
| 2.1 | Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP) | 6 |
| 2.2 | Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung) | 7 |
| 3 | Übergeordnete Planungsvorhaben | 8 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern | 8 |
| 3.2 | Regionalplan Region Allgäu | 11 |
| 4 | Landschaftsschutzgebiet | 13 |
| 5 | Denkmäler | 13 |
| 6 | Altlasten | 14 |
| 7 | Erschließung | 14 |
| 8 | Immissionen | 14 |
| 9 | UVP | 14 |
| 10 | Umweltbelange | 15 |
| 11 | Begründung zur Änderung | 15 |
| 12 | Planungsalternativen | 16 |
| 13 | Flächenbilanz | 16 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Luftbildübersicht-Änderungsbereich (o.M.) | 6 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand (o.M.) | 7 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung (o.M.) | 8 |
| Abbildung 4: | Auszug Strukturkarte LEP Bayern | 9 |
| Abbildung 5: | Auszug Regionalplan der Region Allgäu – Raumstrukturkarte (o.M.), Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu | 11 |

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Änderung

Am 02.06.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfronten die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ und die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Schloßanger Alp“ im Parallelverfahren beschlossen. In der Zeit vom 13.06.2022 bis 08.07.2022 wurden die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die 12. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig unterrichtet und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 beteiligt. Für die Erweiterung der Hotelanlage mit Haupt- und Nebengebäuden wird der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten bislang dargestellte Sondernutzungsbereich geändert: Die Darstellung differenzierter Nutzungen werden zusammengefasst und entsprechend dem Bebauungsplan, der parallel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geändert wird, erweitert. Damit wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 und 3 BauGB gefolgt.

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit die Darstellung eines Sondergebiets (SO) für ein Gebiet mit Fremdenbeherbergung zur Ermöglichung einer maßvollen Betriebserweiterung des bestehenden Hotels sowie zur Sicherung des Bestandes durch Änderung des bisherigen Festsetzungskonzepts (Bebauungsplan). Die Gemeinde sieht das Erfordernis, durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Angebots im Beherbergungsgewerbe und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe zu schaffen und damit ihre Funktion als Tourismusstandort zu stärken.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pfronten weist für das Plangebiet bereits ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung sowie zugehörige Parkierungsflächen und einen Spielplatz aus. Aufgrund der Erweiterungsabsichten wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 die 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 die Entwicklungsziele und Erweiterungsnotwendigkeiten bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Parallel findet die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ statt.

Lage und Größe des Änderungsbereichs

Kern der gebäudlichen Erweiterung ist der Anbau von Suiten im Südwesten sowie der Umbau und die Erweiterung des Wellnessbereichs im Osten und Südosten des bestehenden Hotelgebäudes. Gestalterische Veränderungen der Freianlagen durch die Errichtung von Liegeüberdachungen, maßvollen Geländeänderungen, die Verlegung eines Weges und die geringfügige Erweiterung des Himmelsteichs flankieren die Erweiterungsabsichten. Die Gebäudekörper orientieren sich an klassischen Elementen des Alpenraums.

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,06 ha und umfasst folgende Flurgrundstücke und deren Teilflächen (TF): Fl.Nrn. 3420 (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, welche beweidet werden. Das Plangebiet liegt auf ca. 1.100 m ü. NN.

Lage und Größe des Änderungsbereichs



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

2.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet zwar bereits eine Sonderbaufläche sowie eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ aus, jedoch muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgrund des größeren Umgriffs der 1. Änderung

Lage und Größe des Änderungsbereichs

und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ sowie neuen Planungsparametern geändert werden.

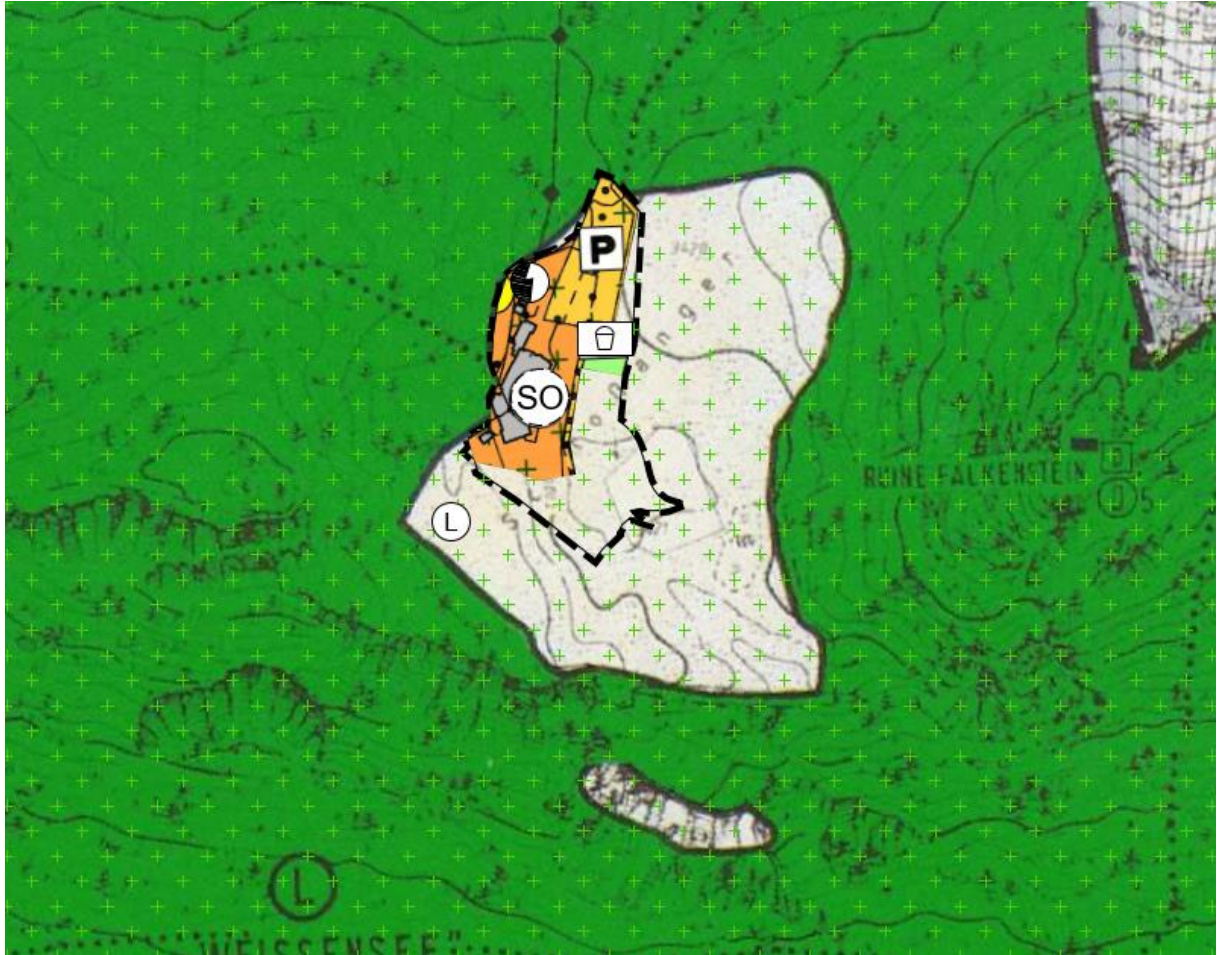


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand (o.M.)

2.2 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

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 werden 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. Der parallel aufzustellende Bebauungsplan regelt die jeweiligen Nutzungsarten für Haupt- und Nebenanlagen und die Freiflächengestaltung.

Übergeordnete Planungsvorhaben



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

3 Übergeordnete Planungsvorhaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder 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 Änderung des Flächennutzungsplans zugrundeliegende Planung ist für die landesplanerischen

Übergeordnete Planungsvorhaben

Vorgaben zum Alpenplan nicht einschlägig, da keine Verkehrsvorhaben im Sinne von Plansatz 2.3.3 (G) LEP vorgesehen sind.

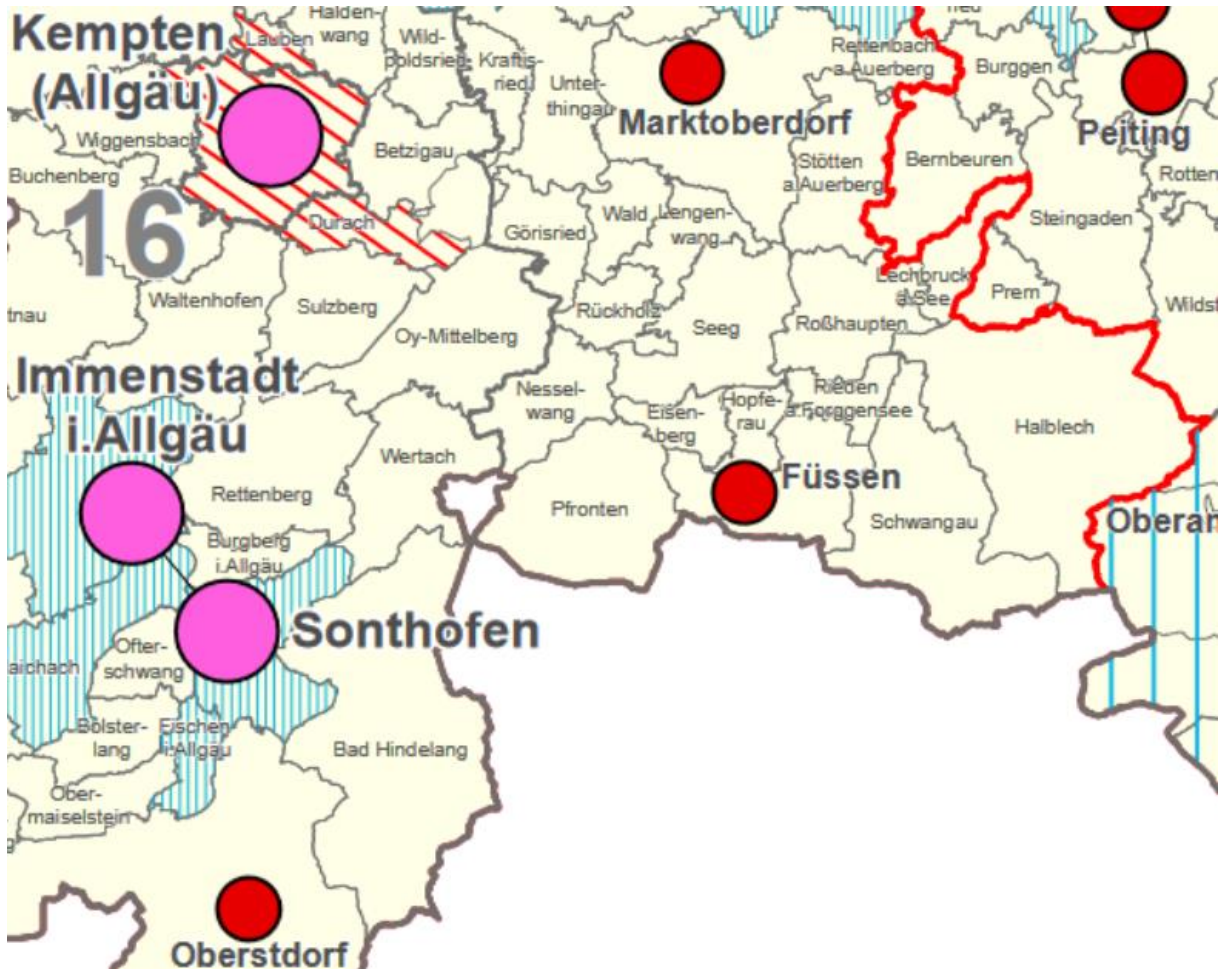


Abbildung 4: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

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 raumbedeutenden 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

Übergeordnete Planungsvorhaben

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. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (...)

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. Tiert („Beherbergungsbetrieb“), denn die Gemeinde Pfronten kann als sog. „Fremdenverkehrsgemeinde“ eingestuft werden, bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen „gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort“ und um einen „Beherbergungsbetrieb“. Des Weiteren erfüllt die Planung die Vorgabe, dass wegen der bereits bestehenden Gebäude der Standort vorgeprägt ist und die geplante maßvolle und räumlich untergeordnete Erweiterung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds darstellt.

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 dessen Arbeitsplätze handelt.

3.2 Regionalplan Region Allgäu

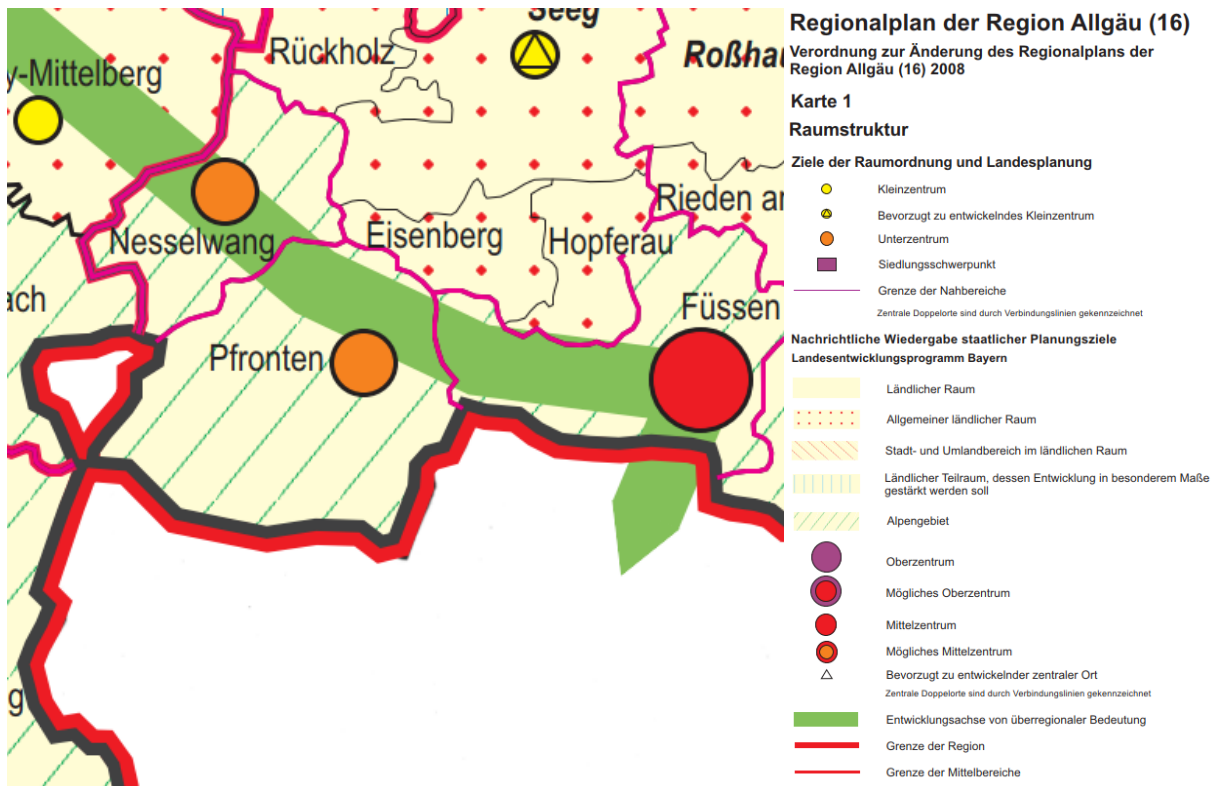


Abbildung 5: Auszug Regionalplan der Region Allgäu – Raumstrukturkarte (o.M.), Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu

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.“

Übergeordnete Planungsvorhaben

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). Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, welches sich

Landschaftsschutzgebiet

zwischen Pfronten, Wertach und Nesselwang erstreckt (vgl. Regionalplan der Region Allgäu – Karte Natur und Landschaft). 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 die durchgeführte Untersuchung der im Plangebiet befindlichen Georisk-Objekte konnten die beiden kartierten Dolinen untersucht und beurteilt werden. Im Ergebnis kommt das begutachtende Büro GGU (Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH) zu dem Ergebnis, dass es sich im gegenständlichen Fall um sog. konsolidierte Dolinen handelt, die feinkörnig verfüllt sind. Im Falle einer Belastung ist davon auszugehen, dass bei einer flächigen Belastung mit keinen Problemen zu rechnen ist.

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.

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.

5 Denkmäler

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“. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird der Umgang mit

Altlasten

dem Bodendenkmal vertieft geregelt. Unter Beachtung der Regelungen des bayerischen Denkmalschutzgesetzes steht die geplante Erweiterung des Hotels den Belangen des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich entgegen.

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 und auch im Zuge der Bodenerkundungen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren nicht festgestellt worden.

7 Erschließung

Das Hotel „Schloßanger Alp“ ist verkehrlich über eine befestigte, ca. 5,0 m breite öffentliche Zufahrt an die 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 Erschließung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die Bestandsbebauung in ausreichendem Maß sichergestellt. Ebenfalls ist die Abwasserentsorgung bereits sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze werden zunächst wie im Bestand bereits gängig, überirdisch auf den dafür vorgesehenen Parkflächen bereitgestellt. Bei entsprechenden wirtschaftlichen Erträgen des Betriebes beabsichtigt der Betreiber eine Tiefgarage zu realisieren, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt. 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.

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 Sondergebiets. Etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sind als ortsüblich zu bewerten und daher gem. § 906 BGB hinzunehmen.

9 UVPG

Aufgrund der auch nach Umsetzung des Anbaus künftig zu erwartenden Gesamtzahl an Gästebetten im Hotel „Schloßanger Alp“ von 78 Betten unterliegt die Erweiterung nicht dem Gesetz über die

Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP; vgl. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“). Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich.

10 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht gesondert dargestellt.

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

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

11 Begründung zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans rührt aus dem im BauGB verankerten Entwicklungsgebot. Nachdem im Parallelverfahren die 1. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 47 „Schloßanger Alp“ aufgestellt wird und durch die beabsichtigten baulichen Erweiterungen hierfür weitere Teile einer Bebaubarkeit bzw. intensiveren Nutzung zugeführt werden, ergibt sich die Notwendigkeit, auch im Flächennutzungsplan hier die Änderung zu erwirken. Nachdem sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat, wird das Sondergebiet im Flächennutzungsplan im Vergleich zum Bestand (s. Kapitel 2.1) vornehmlich nach Südosten erweitert. Gerade in diesem Bereich entstehen jedoch keine Hochbauten. Im südöstlichsten Bereich wird der bestehende Himmelsteich gen Westen erweitert. Direkt an das Bestandsgebäude im Südosten anschließend wird der bestehende Wellness-Bereich umgestaltet und erweitert. Im Bereich der bisherigen Freiflächen wird die Wegeführung in Richtung Nordosten verlagert und die bestehende artenreiche Almwiese als zu erhalten festgesetzt. Im derzeit bereits als Gartenfläche genutzten südlichen Bereich sollen mehrere sog. Liegeüberdachungen in die durch geringfügige Abgrabungen und Auffüllungen umgestalteten Freiflächen eingebettet werden. Ein derzeit bestehender Weg wird dazu entsiegelt und der Gartenfläche des Wellnessbereiches zugeordnet.

Planungsalternativen

Ziel der Gemeinde ist es einem bestehenden Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung trägt sowohl zur Deckung eines bedarfsgerechten Übernachtungsangebots als auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe bei. Die Erweiterung dient wie bereits im Kapitel 1 erläutert der Sicherung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen im für die Gemeinde sehr wichtigen Dienstleistungssektor Tourismus. Landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben stehen dem Vorhaben nicht entgegen, weshalb die geplante maßvolle und qualitätssteigernde Betriebserweiterung in Konsens mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde steht. Durch die geringfügigen baulichen Veränderungen, die insgesamt im Verhältnis zum bestehenden Hotelgebäude als untergeordnet eingestuft werden können, entsteht auch kein neuer Eingriff in den Landschafts- und Naturraum, vielmehr kann nach Umsetzung der Maßnahmen sowohl der Übernachtungsgast als auch der Tagesgast sowie Wanderer von einem erweiterten Angebot des Hotels profitieren. Die geplante Nutzung ist an dieser Stelle aus ortsplanerischer Sicht erwünscht und stellt eine Abrundung des Bestandes dar.

12 Planungsalternativen

Insgesamt ist in der gesamten Region Allgäu mit einer weiteren Zunahme von Übernachtungsgästen zu rechnen. Die geplante Erweiterung und der qualitative Ausbau des Hotels stellen eine sinnvolle Investition sowohl aus unternehmerischer Sicht als auch aus Sicht der Gemeinde dar. Eine alternative Fläche kommt aufgrund der zwingend erforderlichen Nähe zum bestehenden Hotelkomplex nicht in Frage. Die geplanten betrieblichen Erweiterungen sind nur im direkten Anschluss an die bestehende Infrastruktur zweckmäßig. Weitere Kriterien für die Wahl des Standorts sind neben der Abrundung des vorhandenen Betriebs eine bereits bestehende direkte verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz, die Möglichkeit an bestehende Leitungen (Ver-/Entsorgung) anzuschließen und die gewachsene Struktur sinnvoll abzurunden. Alternative Standorte sind in gegebenem Fall nicht zweckmäßig und wurden auch nicht vertieft untersucht.

In einer vorangegangenen Planungsalternative war eine weitergehende Nutzung der angrenzenden Freiflächen für Liegebereiche der Wellness-Angebote sowie für Erdkörbe zur geothermischen Energiegewinnung angedacht. Zur Schonung des sensiblen Außenbereiches wurde auf diese Flächen verzichtet und der projektbedingte Eingriff in Natur und Landschaft soweit möglich minimiert.

13 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche in m ² | Fläche in % |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------|
| Räumlicher Geltungsbereich gesamt | 20.676 | 100 |