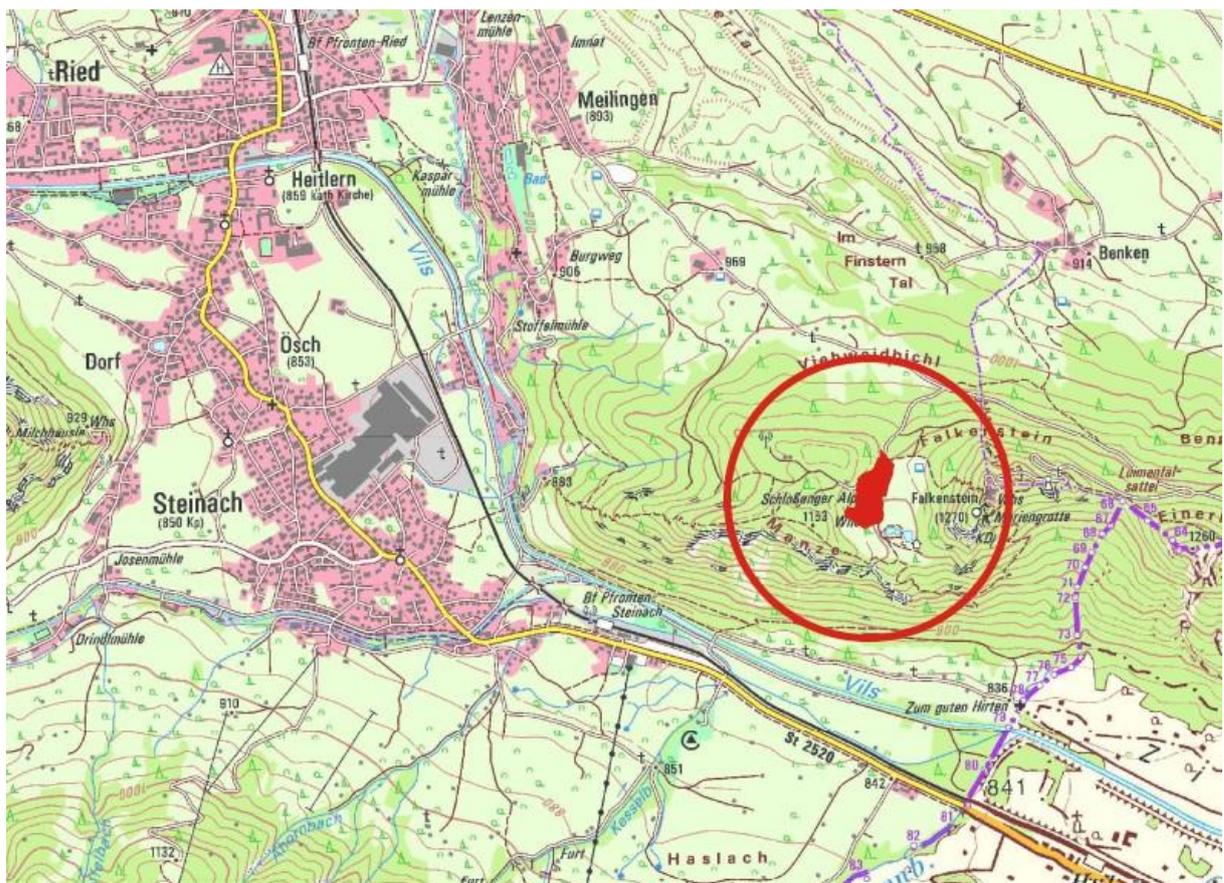


Gemeinde Pfronten

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"

Zusammenfassende Erklärung



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" 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 25.04.2024

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
5 Sonstige Planungserfordernisse	10
6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDE 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 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ der Gemeinde Pfronten berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Pfronten hat auf einer Fläche von ca. 2,06 ha die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ aufgestellt. Ziel dabei war 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. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, wurde dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich mit einer Fläche von 2,06 ha.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	02.06.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	13.06.2022 – 08.07.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	27.06.2022 – 29.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	29.02.2024 – 05.04.2024
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	29.02.2024 – 05.04.2024
Feststellungsbeschluss:	25.04.2024

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde eine Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen und ein Umweltbericht erstellt, in welchem sämtliche Schutzgüter hinsichtlich ihrer Betroffenheit analysiert wurden.

Es wird der Vollständigkeit halber auf das Fachgutachten der artenschutzrechtlichen Relevanzbeurteilung des Planungsbüros Sieber consult GmbH, welches im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans mit Grünordnung erbracht wurde, verwiesen.

4 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 zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen – gegliedert nach den jeweilig betreffenden Schutzgütern – und deren Integration in die Bauleitplanung. Dabei werden die für den Flächennutzungsplan relevanten Belange aufgeführt. Die Anregungen, welche zwar im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht wurden, sich jedoch auf die konkrete Bauleitplanung beziehen, sind der zusammenfassenden Erklärung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan zu entnehmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde darauf hin, dass für die ausgewiesene Wohnnutzung (Dauerwohnen) an einem exponierten und sensiblen Standort grundsätzlich kein Nachweis für die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB geführt werden kann. Die Nutzungsart „Dauerwohnen“ wäre demnach ersatzlos zu streichen. Außerdem wurde seitens des Landratsamts Ostallgäu angemerkt, dass in der weiteren Ausarbeitung die Erfordernis- und Anzahl der Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen zu konkretisieren und begründen ist. Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen und konnte fachlich nachvollzogen werden, bezieht sich jedoch auf das Bebauungsplanverfahren. Dennoch wurde angemerkt, dass in der FNP-Änderung die Nutzungsart entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO als Sondergebiet (SO) Fremdenbeherbergung typisiert wird. Bezüglich der geforderten numerischen Beschränkung der zulässigen Wohnformen wurde darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung betonte das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, dass Gebäudeabriss nur zulässig wären, wenn davor eine artenschutzrechtliche Überprüfung bzgl. relevanter Tiergruppen durchgeführt werde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht des FNP ergänzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies im Zuge der förmlichen Beteiligung auf die bereits erfolgte Stellungnahme im Zuge der Planung hin und dass daran festgehalten wird. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es wurde auf die Abwägung im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

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 Einwender angesprochenen Umweltbericht verwiesen. Es wurde bestätigt, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Planunterlagen enthalten und entsprechend zu berücksichtigen sind.

4.3 Flächen und Boden

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass in der Planung erläutert werden soll, an welcher Stelle der fehlende 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 wurde zur Kenntnis genommen, übersteigen allerdings in ihrem Detailgrad den Planungshorizont der Flächennutzungsplanänderung. Es wurde auf die Abwägung der inhaltsgleichen Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Außerdem wurden die im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erforderlich werdenden umweltrelevanten Inhalte im Entwurf des Umweltberichts zur FNP-Änderung aufgenommen.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde wies im Zuge der förmlichen Beteiligung auf die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds hin und dass dies durch die Untere Naturschutzbehörde zu beurteilen wäre sowie die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes nur dann vorliegen würden, wenn ein Nachweis erfolgt, wonach die baulichen Maßnahmen ohne Beeinträchtigung erfolgen können. Zu den Einwendungen wurde auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Ein Nachweis wird dabei auf Ebene des Bebauungsplanverfahren erbracht.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung machte das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, darauf aufmerksam, dass die Darstellung des Areals als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ nicht die gesetzlichen Vorgaben erfüllt und die landschaftlichen Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünflächen dargestellt werden sollten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Einwendung entsprechend wurden die jeweiligen landschaftlichen Bereiche redaktionell in der Planzeichnung angepasst.

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. Dem wurde entgegenbracht, dass die inhaltsgleich im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Inhalte seinerzeit in der entsprechenden Abwägung abgewogen wurden.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt merkte im Rahmen der förmlichen Beteiligung an, dass von den Planungsvorhaben Geogefahren berührt werden würden. In diesem Sinne empfiehlt das Bayerische Landesamt für Umwelt eine Begleitung der Planung und Bauarbeiten durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass in den Hinweisen des Bebauungsplans eine Empfehlung zu Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen bereits enthalten ist.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung wies der Abwasserzweckverband Vils-Reute 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 Schmutz- oder Mischwasserkanal nicht zulässig. Des Weiteren wurde seitens des Abwasserzweckverbands Vils-Reute darauf hingewiesen, dass die Einleitung von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Kanalisation der Zustimmung des AWV Vils-Reute und Umgebung-Pfronten bedürfen würden. Außerdem wären betriebliche Küchenabwässer durch Fett- bzw. Leichtstoffabscheider vorzureinigen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Vorgaben des anfallenden Niederschlagswasser in den Planunterlagen des Bebauungsplans enthalten sind. Außerdem wurde angemerkt, dass die Hinweise zu betrieblichen Abwässern in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde wies im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können. Es wurde auf die Ausführungen der zuständigen Fachbehörde verwiesen.

4.5 Luft und Klima

Zu den Schutzgütern Luft und Klima wurden keine Bedenken oder Hinweise hervorgebracht.

4.6 Landschaft

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde darauf hin, dass unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Erhaltung und Entwicklung von Orts- und Landschaftsbildes, die Neuerrichtung eines freistehenden Gebäudes, ebenso wie das Baufenster, Typ 1, mehr als fraglich wären. Außerdem würde ein Gebäude auf der Tiefgarage gegensätzlich der Argumentation, dass durch Errichtung ein wichtiger Beitrag zur Einbindung des Geländes in die natürliche Eigenschaft der Landschaft geleistet werden würde, stehen. Somit erschiene ein neues freistehendes Gebäude problematisch. Bezüglich des Einwands zum Baufenster mit der Bezeichnung Typ 1 wurde auf das Bebauungsplanverfahren und entsprechender Abwägung verwiesen.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, wies im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass Grundstücke, die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen werden, vom LSG ausgenommen sind. Demnach wäre die Darstellung, dass die Planung mit der LSG-Verordnung vereinbar wäre nicht korrekt. Außerdem merkte das Landratsamt Ostallgäu,

Untere Naturschutzbehörde dabei an, dass es durch die Planung zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild kommt und dies unzureichend abgearbeitet wurde. Hinzukommend wurde darauf hingewiesen, dass dadurch die Voraussetzungen für einen Ausnahmetatbestand nicht gegeben sind und dies zu überarbeiten wäre. Dem wurde entgegengebracht, dass die Einwendung zur LSG-Verordnung zwar zutreffend ist, aber dass das Plangebiet weiterhin vom LSG umgeben ist. Bezüglich der Einwendung zu den Auswirkungen des Landschaftsbilds wurde angemerkt, dass hierzu einige Sachverhalte zur bestmöglichen Minimierung der Auswirkungen in einem Abstimmungstermin am Landratsamt vereinbart wurden. Außerdem wurde mitgeteilt, dass auf Ebene des FNP keine Regelungsmöglichkeit besteht und dies im Bebauungsplanverfahren erfolgt. Im Umweltbericht des FNP wurden die abgestimmten Maßnahmen aufgenommen.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wies der Deutsche Alpenverein darauf hin, dass sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben würden. Außerdem wurde angemerkt, 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. Da die Einwendung konkrete Regelungen des Bebauungsplans betreffen, wurde auf dessen Abwägung verwiesen.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung merkte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ an, dass Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen und diese gem. Art. 1 BayDSchG vor Ort zu erhalten sind. Daraufhin empfahl das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, es wurde jedoch angemerkt, dass diese Einwände inhaltsgleich mit den Einwänden zum Bebauungsplanverfahren übereinstimmen und in ihrem Detailgrad die Ebene des Bebauungsplanverfahren betreffen und dort berücksichtigt wurden. Demzufolge wurde auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen. Es wurde jedoch angemerkt, dass im gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren textlich auf das genannte Vorkommen hingewiesen wird. Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben sowie die Beachtung der denkmalrechtlichen Erlaubnis wurden in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Der Regionale Planungsverband Allgäu wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgrund einer Überschneidung des Plangebiets mit einem Bereich verschiedener Geogefahren vorsorglich auf das Ziel des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 hin. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, es wurde jedoch auf die Stellungnahme und Abwägung der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Des Weiteren wurde angeführt, dass im Zuge einer Geo-Elektrik Untersuchung durch ein Fachbüro keine Gefahren in Verbindung mit Geogefahren ausgehen und folglich an der Planung festgehalten werden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung warf das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, die Frage auf, ob nicht ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgrund der

Maßnahmen und Veränderungen an einem topografisch exponierten Standort im Außenbereich das geeignete Verfahren wäre. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die genannten Hinweise identisch im Bebauungsplanverfahren hervorgebracht wurden und somit auf die Abwägung der Belange im Rahmen der Bebauungsplanverfahren verwiesen wird. Dennoch wurde angemerkt, dass das angewandte Regelverfahren bestehen bleibt, da die städtebauliche Entwicklung in dem sensiblen und exponierten Außenbereich auch ohne Vorhabenbezug angemessen gesteuert und festgelegt werden kann.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde, zusätzlich darauf hin, dass zu klären wäre, wie eine weitere Zersiedelung vermieden werden kann. Außerdem wurde seitens des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde angemerkt, dass den Baufenstern jeweils die Nutzungsart und gegebenenfalls die Geschossigkeit direkt zuzuordnen wäre. Hinzukommend wäre die Definition der zulässigen talseitigen Wandhöhe erforderlich. Weiterhin wurde betont, dass aufgrund der Topografie geklärt werden müsse, wo und wie eine verträgliche Solarnutzung erfolgen könnte. Abschließend wurde erwähnt, dass Nebenanlagen außerhalb der Baufenster auszuschließen wären und mit der aktuellen Regelung eine Vielzahl von möglichen Fehlentwicklungen ermöglicht/ gefördert werden würde. Den Einwänden wurde entgegengestellt, dass diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie dessen Abwägung behandelt werden.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde gab im Rahmen der förmlichen Beteiligung den redaktionellen Hinweis, dass das Planungsgebiet nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt. Da die Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, wurde die zeichnerische FNP-Änderung daraufhin redaktionell angepasst.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung warf das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde die Frage nach der zu klärenden Erschließung auf und machte darüber aufmerksam, dass die Angaben zur Erschließung in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht übereinstimmen. Dem Einwand wurde zugestimmt, dass die enthaltene Beschreibung der Erschließung im Flächennutzungsplan korrekt ist und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend redaktionell angepasst wird.

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. Die Einwendungen beziehen sich jedoch auf die Ebene des Bebauungsplanverfahren und werden dort behandelt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung merkte der Deutsche Alpenverein an, dass ein Energie- und Verkehrskonzept wünschenswert wäre. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass die Erstellung eines Energie- und Verkehrskonzept dem Betreiber obliegt und nicht auf Ebene der Bauleitplanung festgelegt wird.

Der Deutsche Alpenverein beschrieb im Zuge der förmlichen Beteiligung den Zweck der Planänderung. Hierzu wurde angemerkt, dass die Darstellung im derzeit wirksamen FNP nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. In Folge ist die zeichnerische FNP-Änderung der

Sonstige Planungserfordernisse

gegenständlichen 12. Änderung redaktionell anzupassen. Diesbezüglich wurde auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben und dem entsprechenden Beschlussvorschlag verwiesen.

5 Sonstige Planungserfordernisse

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung haben sich für die vorbereitenden Bauleitplanung keine Bedenken oder Hinweise zu sonstigen Planungserfordernissen ergeben.

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen vor allem in Bezug auf mögliche Standortalternativen zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Angebots im Beherbergungsgewerbe und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelgewerbe und damit die gemeindliche Funktion als Tourismusstandort zu stärken. Das Erfordernis der Nutzungsänderung eines Sondergebiets (SO) mit Fremdenbeherbergung ergibt sich aus dem Ziel der Ermöglichung einer maßvollen Betriebserweiterung des bestehenden Hotels sowie die Sicherung des Bestandes. Die geplante Erweiterung und der qualitative Ausbau des Hotels stellen 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.