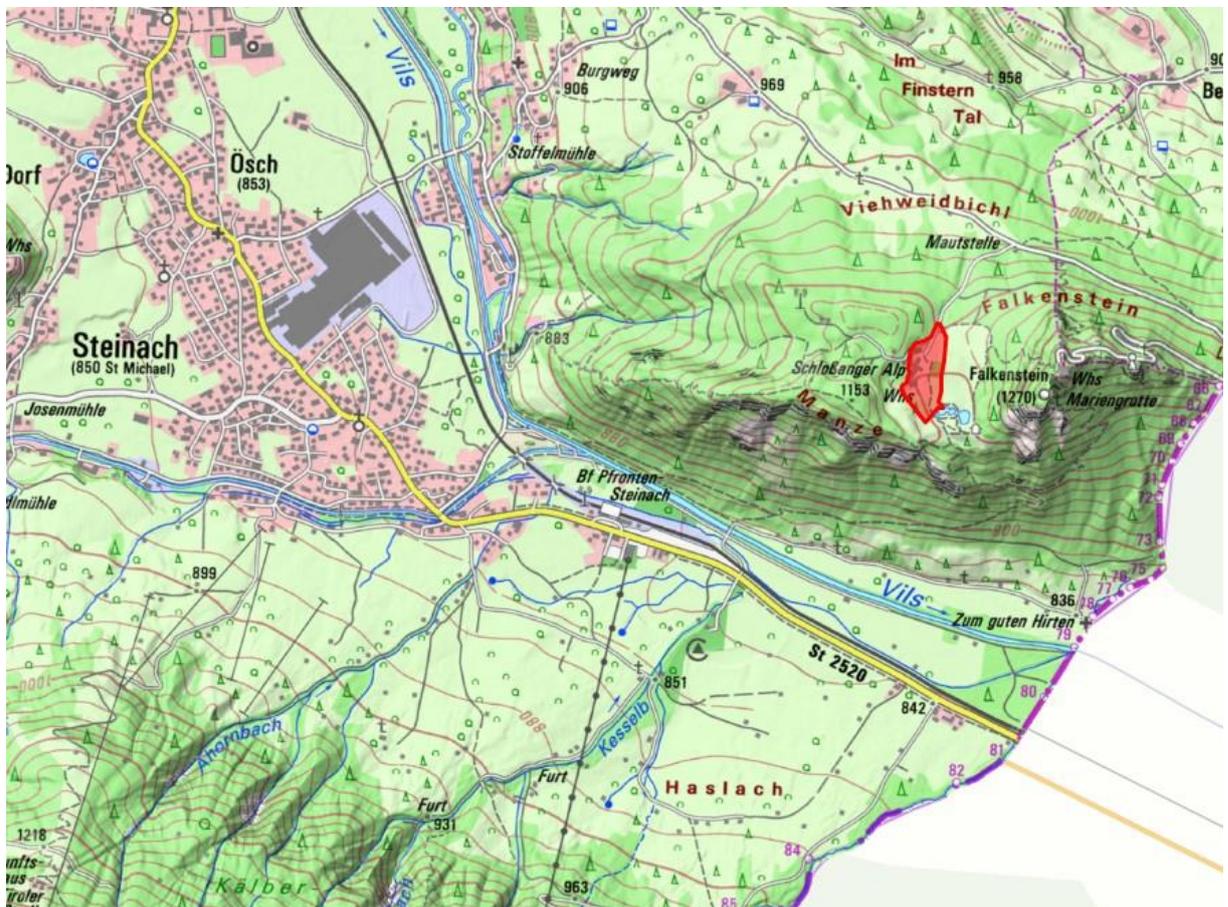


Gemeinde Pfronten

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

Umweltbericht

Stand: 25.04.2024



GEGENSTAND

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

Umweltbericht, Stand: 25.04.2024

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

BEARBEITER

Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 25.04.2024



Lennart Artinger
M.Sc. Biodiversität & Ökologie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	9
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)	9
2.2	Regionalplan Allgäu (2023)	11
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten (aktuelle Darstellung)	14
2.4	Waldfunktionsplan	15
2.5	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	15
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	19
3.1.1	Bestandssituation	19
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	20
3.2.1	Bestandssituation	21
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
3.3	Schutzgut Fläche	23
3.3.1	Bestandssituation	23
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	24
3.4.1	Bestandssituation	25
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
3.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	30
3.5.1	Bestandssituation	30
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.6	Schutzgut Luft und Klima	31
3.6.1	Bestandssituation	32
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	32
3.7	Schutzgut Landschaft	33
3.7.1	Bestandssituation	33

3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	33
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	35
3.8.1	Bestandssituation	35
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	35
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	37
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	37
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	38
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	38
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	39
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	40
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	40
4.2	Eingriffsregelung	41
5	Planungsalternativen	41
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	43
6	Methodik und technische Verfahren	43
7	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	43
8	Maßnahmen zur Überwachung	43
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
10	Quellenregister	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bewertung der Acker-/Grünlandzahlen im Bereich der Lehmböden im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden	26
Tabelle 2:	Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten	26
Tabelle 3:	Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen	27
Tabelle 4:	Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen	28
Tabelle 5:	Matrix zur Gesamtbewertung von Böden	29
Tabelle 6:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	40
Tabelle 7:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht über die Lage des Änderungsbereiches (rot markiert) im Raum (unmaßstäblich); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	7
Abbildung 2:	Übersicht über das Plangebiet (unmaßstäblich), rot umrandet = Änderungsbereich, violett = Biotopkartierung, rot schraffiert = FFH-Gebiet, grün schraffiert = Vogelschutzgebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	8
Abbildung 3:	Plangebiet und dessen aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten; Schwarz gestrichelt = Umfang der neuen Fläche Sondergebiet Fremdenbeherbung	14
Abbildung 4:	Planungsalternative mit Erdkörben und Liegebereichen östlich der Bestandsgebäude	42

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Das von der Familie Ebert betriebene Hotel Schlossanger liegt auf der westlich des Falkensteins gelegenen Schlossanger Alp in der Gemeinde Pfronten. Es wird beabsichtigt die Hotelanlage im Wellness-Bereich zu erweitern. So sollen neben zusätzlichen Suiten auch ein neues Becken und Saunen angelegt werden. Des Weiteren ist die Erweiterung eines vorhandenen Teiches als Badegewässer geplant. Zwischen Hotelanlage und See sind überdachte Liegebereiche vorgesehen. Der bisher durch den Änderungsbereich verlaufende Fußweg soll nach Osten verlegt werden.

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.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist Begründung zum Flächennutzungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan einzeln dargestellt und bewertet. Die getroffenen Empfehlungen fließen in die Abwägung und Entscheidung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

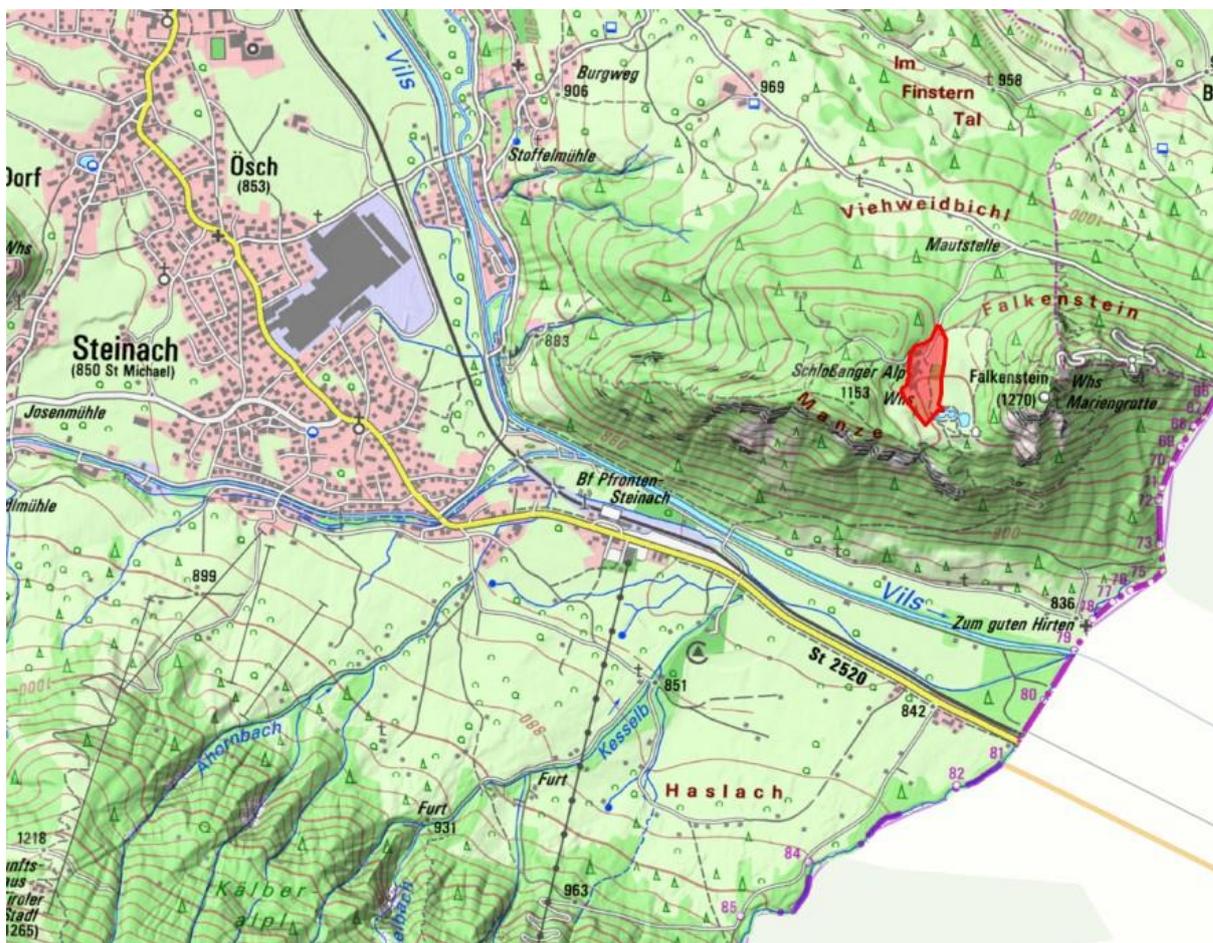


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Änderungsbereiches (rot markiert) im Raum (unmaßstäblich); Quelle: Bayerische Vermessungs-verwaltung – www.geodaten.bayern.de

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der Änderungsbereich der aktuellen Planung umfasst die Flurgrundgrundstücke und deren Teilflächen (TF) 3420 (TF), 3420/1 (TF), 3421 (TF), 3423/60 (TF) und 3423/61 (TF) in der Gemeinde Pfronten, Gemarkung Bergpfronten im Landkreis Ostallgäu. Insgesamt handelt es sich um eine rund 20.676 m² große Fläche. Das Plangebiet auf der Schloßanger Alp wird derzeit geprägt durch die bestehende Hotelanlage und deren Nebenanlagen wie Spielplätze und Wellnessbereiche. Der Rest der Alpfläche wird derzeit beweidet und weist überwiegend extensiv genutztes Grünland auf. Größere Bereiche der beweideten Fläche im Südosten des Änderungsbereiches sind auch durch Feuchtwiesen mit Binsen geprägt. Im Südosten liegt ein Teich, welcher im zugänglichen Bereich zur Badenutzung für Hotelgäste dient. Der Teich wird über einen Weg vom Hotel erreicht. Dieser ist für eine Nutzung durch Wanderer gesperrt. Die Erschließung des Projektgebietes erfolgt über den König-Ludwig-Weg, ausgehend vom Pfrontener Ortsteil Lenzenmühle. Die Zufahrtsstraße mündet nördlich des Hotels in einen Parkplatz für Hotelgäste.

Kurzdarstellung der Planung

Die Alpfläche befindet sich auf ca. 1.100 m hoch gelegenen Hochebene zwischen dem Falkenstein im Osten (1.270 m ü. NN) und einer weiteren Erhebung im Südwesten (1.153 m ü. NN). Nach Süden fällt das Gelände steil zur Vils hin ab. Umgeben ist die Alpfläche in alle Richtungen von Bergwald. Der komplette Änderungsbereich und seine angrenzenden Bereiche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ (LSG-00115.01). Östlich und südlich der Alpfläche erstrecken sich weiterhin das FFH-Gebiet „Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal“ und das Vogelschutzgebiet „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“. Die Schneeheide-Kiefernwälder südlich des Falkensteins sind zudem als amtlich kartiertes Biotop ausgewiesen (Biotop-Nr. A8429-0058).

Generell gilt, dass mit der Änderung der Flächennutzung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche hin zu Bebauung im Bereich der Neuüberplanung ein erhöhter Versiegelungsgrad, und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird daher ebenso wie die Grünordnung im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens detailliert abgehandelt. Für die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts durchgeführte Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Projektes wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens erkannt werden können.

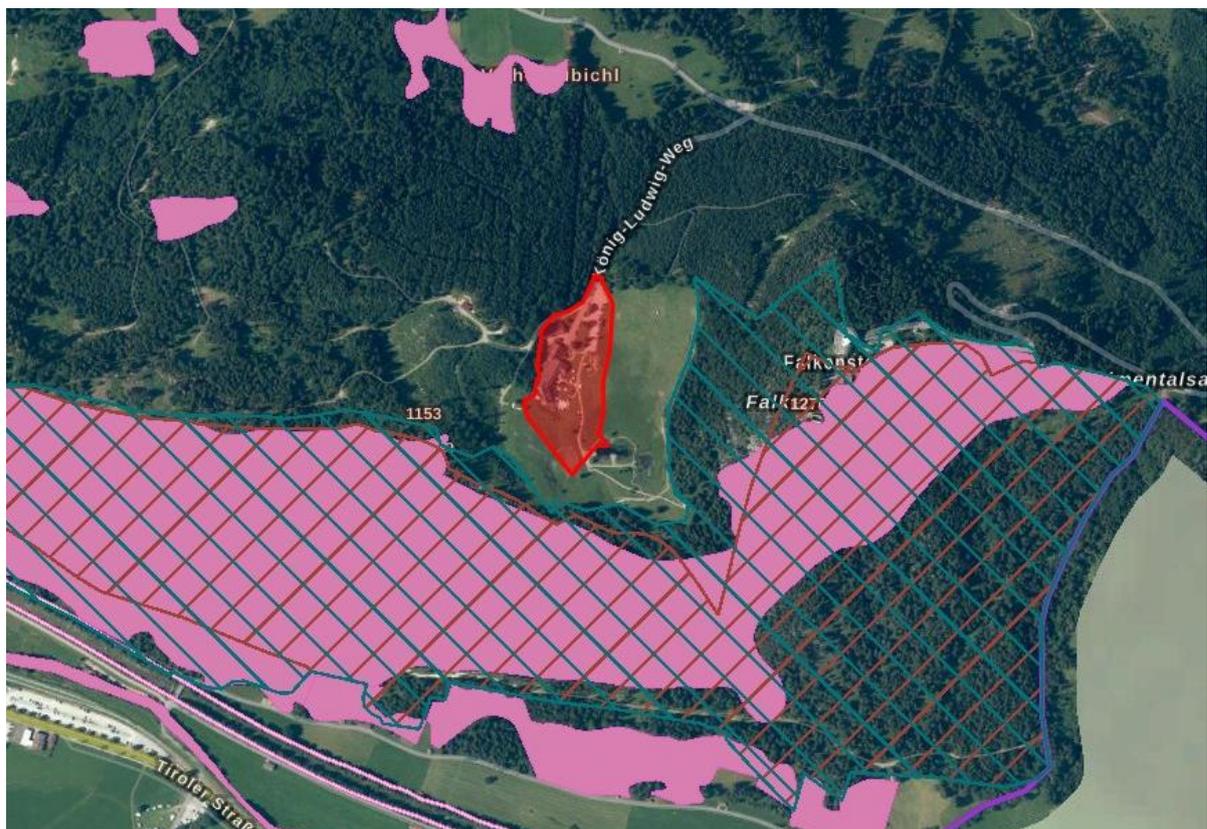


Abbildung 2: Übersicht über das Plangebiet (unmaßstäblich), rot umrandet = Änderungsbereich, violett = Biotopkartierung, rot schraffiert = FFH-Gebiet, grün schraffiert = Vogelschutzgebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für die meisten Belange des Umweltrechts auf den Änderungsbereich sowie die direkt angrenzenden Bereiche der Alpfläche. Für die Einstufung der Belange Landschaftsbild, kulturelles Erbe und Wasser wurden auch umliegende und das Plangebiet beeinflussende Bereiche mit in den Untersuchungsraum aufgenommen.

Naturräumliche Gliederung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit der „Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen“ (D67). Gemäß der Einordnung nach Meynen / Schmithüsen et al. handelt es sich bei der betroffenen Naturraum-Einheit um das „Vilser Gebirge“ (041) sowie die Naturraum-Untereinheit „Vilser Berg“ (021-05). Die „Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen“ grenzen im Norden an das „Vor-alpine Moor- und Hügelland“ und im Süden an die „Nördlichen Kalkalpen“ an.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2023 liegt die Gemeinde Pfronten landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum nahe des Mittelzentrums Füssen. Das Projektgebiet befindet sich innerhalb der Zone B des Alpenplans. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

2.3.2 Kulturlandschaft Alpenraum

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

2.3.3 Alpenplan

(G) Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie

- Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen,*
- Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommerrutschbahnen,*
- öffentlichen Straßen sowie Privatstraßen und Privatwegen, mit Ausnahme von Wanderwegen, und*
- Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnet werden, dass*
- ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben,*
- die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und*
- der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.*

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.3.5 Zone B des Alpenplans

(Z) In der Zone B sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben des LEPs im Hinblick auf Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Förderung der Tourismuswirtschaft im Allgäu.

Durch die Lage auf einer Almfläche, welche eine bedeutende Kulturlandschaft darstellt und sowohl als Habitat für Tier- und Pflanzenarten als auch zur menschlichen Erholung dient, müssen diese Belange besonders berücksichtigt werden. Aufgrund der gegebenen Topographie im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind zudem potentiell auftretende Naturgefahren verstärkt in die Planungen mit einzubeziehen.

2.2 Regionalplan Allgäu (2023)

Pfronten liegt gemäß dem Regionalplan Allgäu als Unterzentrum entlang einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung von Kempten nach Füssen und weiter nach Tirol. Die Gemeinde liegt dabei im ländlichen Raum innerhalb des Alpengebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug. Auch weitere raumordnerische, dem Regionalplan zugrundeliegende, Vorgaben sind nicht durch das Vorhaben betroffen.

Für das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze

- In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden (Z 2).

Kapitel II - Raumstruktur

- Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken (G 1.1).
- Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden (G 2.1).
- Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben (Z 2.2).

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

- Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden (Z 1.1).
- Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen (G 1.1).
- Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten (G 1.2).
- Die weitere, möglichst naturschonende, landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Alpen ist anzustreben (G 2.3.2.13).
- Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden (Z 3.4.3).

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

Kapitel B II Wirtschaft:

- Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden (Z 2.2.1).
- Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben (G. 2.2.1).

Kapitel V Siedlungswesen:

- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G 1.3).

Zusammenfassende Bewertung:

Mit der vorliegenden Planung werden die vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplans Allgäu wie folgt beachtet:

- Die Erweiterung der Hotelanlage fördert den Tourismus in der Region und trägt zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei.
- Aufgrund der Lage auf einer Almfläche sind insbesondere Flora und Fauna sowie die Erholungsnutzung von Menschen zu berücksichtigen.
- Topographisch bedingt sind potentiell auftretende Naturgefahren in die Planungen miteinzubeziehen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten (aktuelle Darstellung)

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 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Schloßanger Alp“ sowie neuen Planungsparametern geändert werden. Die Almflächen der Schloßanger Alp und die umgebenden Wälder sind als Grünland bzw. Wald im FNP ausgewiesen.

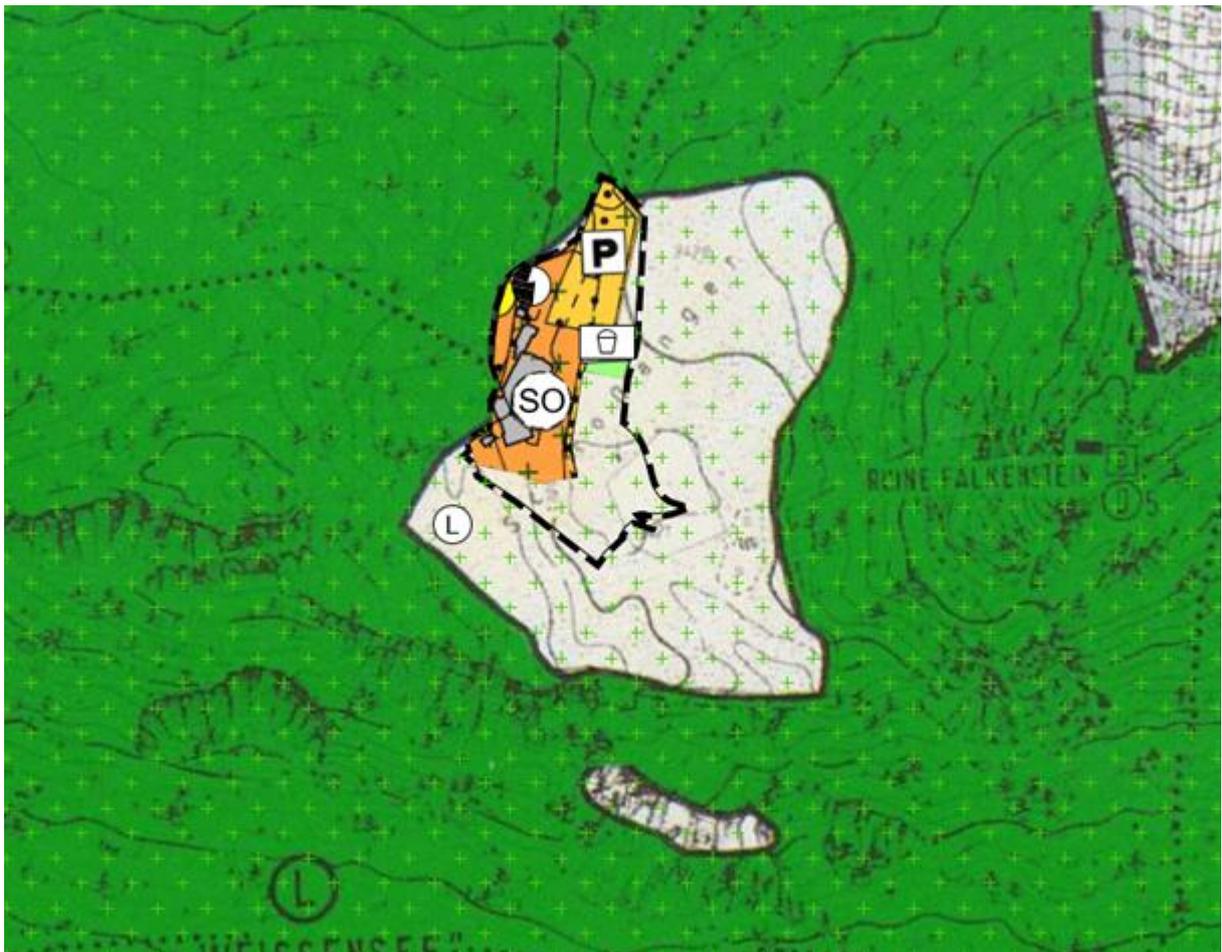


Abbildung 3: Plangebiet und dessen aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten; Schwarz gestrichelt = Umfang der neuen Fläche Sondergebiet Fremdenbeherbergung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für Teile des Plangebiet aktuell noch keine Baufläche aus, weshalb das vorliegende Planvorhaben in Verbindung mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt wird. Beantragt wird die Vergrößerung der Sonderbaufläche (SO) für ein Gebiet mit Fremdenbeherbergung.

2.4 Waldfunktionsplan

Die westlich an den Änderungsbereich anschließenden Waldbereiche sind gemäß der Waldfunktionskartierung als Erholungswald gekennzeichnet. Östlich und südlich gelegene Waldbereiche in Steillaagen erfüllen zudem Funktionen im Lawinen- und Bodenschutz. Da in die Waldbereiche projektbedingt nicht eingegriffen wird, bleiben die genannten Funktionen unbeeinträchtigt.

2.5 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Die geplanten Erweiterungen befinden sich im direkten Anschluss an das bestehende Hotel Schlossanger Alp. Die Zufahrt zum Hotel erfolgt über eine Privatstraße von Norden aus und mündet in einen großen Parkplatz. Südlich und östlich des Änderungsbereiches liegen beweidete Alpfelder. Darüber hinaus befindet sich auch ein Teich mit Badenutzung knapp außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Lage außerhalb von Siedlungsbereichen und dem Fehlen von Durchgangsstraßen bestehen keine durch Verkehrslärm verursachten Störwirkungen. Einzig durch den laufenden Hotelbetrieb kann es zu kleineren Lärmbelästigungen kommen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gefahrenbereichen für Stein- oder Blockschlag ausgehend vom Felsmassiv des Falkensteins. Im südlichen Bereich zwischen Hotel und Teich sind zwei Dolinen vermerkt, deren Hohlformen vermutlich durch Subrosion (z.B. Sedimentauswaschungen) entstanden sind.

Durch die räumliche Lage des Änderungsbereiches in einer landschaftlich attraktiven Landschaft und der Nähe zur Burgruine Falkenstein sind die Alpfelder und deren Umgebung zur Erholung geeignet. Um den Änderungsbereich verlaufen mehrere, teils überregionale Wanderwege wie die Via Alpina. Nördlich, östlich als auch südlich des Änderungsbereiches verlaufen mehrere, markierte Wanderwege.

Insgesamt wird die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit im Bestand mit „mittel bis hoch“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungenintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Beherbergungsgebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das geringfügig steigende Verkehrsaufkommen durch eine höhere Zahl an Hotelgästen. Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den Wohngebieten entlang des König-Ludwig-Wegs zu erwarten. Der durch den Änderungsbereich verlaufende Weg soll im Rahmen des Vorhabens nach Osten verlegt werden.

Die Dolinen befinden sich gemäß den Georisc-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt östlich des bisherigen Weges auf der Almfläche. Diese Bereiche sind allerdings nicht von Bodeneingriffen betroffen. Zudem konnten durch geophysikalische Messungen durch Baugrund Süd (2024) keine Schwächezonen oder Hohlräume identifiziert werden. Diesbezügliche Gefahren sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes sind nicht zu befürchten.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit „gering“ zu bewerten.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erfolgte darüber hinaus am 05.08.2022 eine Ortsbegehung durch das Büro Sieber consult.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

3.2.1 Bestandssituation

Fauna

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Relevanzprüfung (Sieber consult, 2023) dargestellt:

Die Bäume im Änderungsbereich weisen keine für Brutvögel oder Fledermäuse geeigneten Strukturen auf. Freibrütende Vogelarten können die vorhandenen Sträucher und Bäume als Brutstätte nutzen. Durch die Verfügbarkeit zahlreicher Gehölze im Umfeld können Verluste einzelner Sträucher bzw. Bäume kompensiert werden.

Die Gebäude besitzen potentiell für Gebäudebrüter und spaltenbewohnende Fledermäuse geeignete Strukturen. Hinweise, die auf eine diesbezügliche Nutzung hindeuten, wurden nicht festgestellt.

Steinhaufen im Änderungsbereich stellen geeignete Habitate für Reptilien wie die Zauneidechse dar. Da in diesen Bereichen gemäß der aktuellen Planung keine Eingriffe vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Amphibien können die Teiche als Lebensraum bzw. Laichhabitat nutzen. Nachweise streng geschützter Arten ergaben sich nicht. Eine Beeinträchtigung kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, da nur eine Erweiterung der Teiche und kein Verlust / Beeinträchtigung der bestehenden Habitate geplant ist.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfohlen:

- Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10 und 28.02.
- Gebäudeabriss und -sanierung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und dem Aktivitätszeitraum von Fledermäusen durchzuführen (Oktober bis Februar). Sollte dies nicht möglich sein wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
- Falls bei Abbrucharbeiten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermaus-schutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ostallgäu).

Flora

Die beweideten Bereiche im Änderungsbereich weisen überwiegend Extensivgrünland auf. Aufgrund des Kartierzeitpunktes (Anfang Januar) war eine fachgerechte Bestimmung der vorliegenden Biotoptypen gemäß BayKompV nicht möglich. Östlich des bisher von Nord nach Süd verlaufenden Weges wird die binsenreiche Vegetation nach derzeitigem Kenntnisstand als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) eingestuft. Die sich daran östlich anschließenden Bereiche weisen wesentlich feuchtere / nassere Standortbedingungen auf. Für diese höherwertigen Bereichs wird daher

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

(nach Rücksprache mit dem Landschaftspflegeverband Ostallgäu und der zuständigen UNB am LRA Ostallgäu) eine mäßig artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221) angenommen. Die weiteren Bereiche im Umfeld der Hotelanlage werden als Grünanlage gepflegt und weisen aufgrund der regelmäßigen Mahd und des Fehlens größerer Sträucher und Bäume nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach NatSchG

Der gesamte Änderungsbereich und dessen Umfeld liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ (ID: LSG-00115.01). Knapp außerhalb des Plangebietes erstrecken sich südlich und östlich das FFH-Gebiet „Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal“ (ID: 8430-303) und das Vogelschutzgebiet „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“ (ID: 8330-471). Ebenfalls südlich und östlich befinden sich im Bereich der Berghänge die biotopkartierten „Schneeheide-Kieferwälder am Südhang des Falkensteins“ (Biotop-Nr. A8429-0058).

Vorbelastungen

Vorbelastungen für die Flora und Fauna ergeben sich durch die bestehenden Versiegelungen im Bereich der Gebäude sowie der Zufahrt inklusive Parkplätze. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Hotel- und Freizeitnutzung des Plangebietes und dessen räumlichen Umfeldes.

Fazit

Unter Berücksichtigung aller Punkte ergibt sich für die intensiv gepflegten Flächen im Umfeld des bestehenden Hotels eine „geringe“ sowie für die östlich des bestehenden Weges liegenden Weide- und Feucht- / Nasswiesenbereiche eine „mittlere bis hohe“ Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es im Änderungsbereich und den angrenzenden Bereichen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie dem Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen. Baustellenbedingt kann es zudem zu temporären Störwirkungen auf potentiell an Bestandsgebäuden vorkommende Arten kommen. Um Schäden der angrenzenden Vegetation, insbesondere an den Feuchtwiesen, zu vermeiden, ist darauf zu achten den Oberboden auf dafür geeigneten Flächen innerhalb des Änderungsbereichs zwischenzulagern und ein Lagern / Befahren mit Baumaschinen im Bereich der Feuchtwiesen zu verhindern. Zusammengefasst sind die baubedingten Auswirkungen von „mittlerer“ Intensität, projektbedingt verursachte bauliche Eingriffe in höherwertige Flächen (Feucht- / Nasswiesen) werden bewusst vermieden.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkungen des geplanten Projektes treten dauerhafte Verluste der mittelwertigen Vegetationsbestände des Extensivgrünlandes im Bereich der Teicherweiterung und des Weges auf. Diese Eingriffe in das Extensivgrünland (G212, 8 WP/m²) sind aufgrund der gemäß BayKompV mittleren ökologischen Wertigkeit des Biotop-Nutzungstyps als Eingriff mittlerer Intensität anzusehen. Die Erweiterungen der Wellnessbereiche im direkten Umfeld des Hotels hingegen besitzen nur geringe Auswirkungen, da dort bereits Ziergehölze, Rasenflächen und (teil-)versiegelte Flächen vorhanden sind, welche nur sehr bedingt Habitatfunktionen aufweisen. Potentielle Störwirkungen oder Gefährdungen für Gebäudebrüter und Fledermäuse sind über Bauzeitenregelung oder ökologische Baubegleitung auszuschließen. Gebäudeabriss sind nur zulässig, wenn unmittelbar davor eine artenschutzrechtliche Überprüfung bzgl. relevanten Tiergruppen durchgeführt wird. Das Ergebnis ist der UNB im Vorfeld anzuzeigen. Aufgrund geeigneter Strukturen können sich jederzeit Fledermäuse oder Vögel in / an den Gebäuden ansiedeln.

Betriebsbedingt ergeben sich keine, die der jetzigen Nutzung übersteigenden, negativen Auswirkungen auf die sich außerhalb des Änderungsbereiches befindenden Almflächen und Wälder. Insgesamt betrachtet ergeben sich durch das Projekt für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt damit „mittlere“ Auswirkungen

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerbliche Nutzungen starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Ein wesentlicher Teil des ca. 20.676 m² großen Änderungsbereiches ist bereits (teil-)versiegelt. Die Versiegelungen setzen sich dabei aus der Hotelanlage mitsamt ihrer Nebengebäude und den Verkehrswegen (Zufahrt inkl. Parkplatz, Kieswege) zusammen. Neben diesen als Vorbelastungen zählenden Versiegelungen liegen im Änderungsbereich zudem intensiv gepflegte Grünflächen der Hotelanlagen sowie extensiv beweidete Alpflächen. Letztere weisen stellenweise seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen auf.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in Bayern täglich große Flächen versiegelt werden, erhält das Schutzgut Fläche im Bestand eine „hohe“ Bewertung.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit nur kurzzeitig umgenutzt. Aufgrund dessen sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen von Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Die Neuversiegelungen durch Gebäude und Wellnessanlagen (ca. 1.000 m²) sind, verglichen mit den bestehenden Versiegelungen (ca. 3.000 m²; ohne Wege und Parkplätze), von nicht unerheblichem Ausmaß. In erster Linie finden die Neuversiegelungen im Anschluss an das bestehende Hotelgebäude statt. Im Außenbereich finden sich Versiegelungen dagegen nur punktuell im Bereich der überdachten Liegeflächen. Durch den geplanten Neubau des Weges werden ca. 180 m² neu versiegelt. Vorgeplante Entsiegelungen bestehender Fußwege betragen ca. 440 m².

Aufgrund des in Relation zum Bestand nicht unerheblichen Flächenbedarfes innerhalb des Änderungsbereiches sind die durch die Planung entstehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche mit „mittel“ zu bewerten. Die projektbedingt verursachten Flächenentsiegelungen wurden hierbei bereits entsprechend berücksichtigt.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung zu achten.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Böden sind Träger der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Daher sind die Bodenfunktionen bei räumlichen Planungen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003) zu erfassen und zu bewerten. Die relevanten Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Ertragsfunktion)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation (Lebensraumfunktion)
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Filter- und Pufferfunktion)
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)

3.4.1 Bestandssituation

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird von verschiedenen geologischen Einheiten gebildet. Ein Großteil des Änderungsbereiches weist pleistozäne bis holozäne Hangschutte bestehend aus wechselnd sandigen Kiesen auf. Im Bereich des Teiches und weiter nördlich befinden sich holozäne Torfe. Im Westen hat der Änderungsbereich Anteile an Raibler Kalk und Raibler Dolomit. In diesen Bereichen herrscht dementsprechend Kalk- bzw. Dolomitgestein vor. Als Bodentyp finden sich im Osten des Plangebietes Hang- und Quellgleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft. Mittig herrscht Braunerde vor, gering verbreitet kann auch Braunerde-Pararendzina und Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm vorkommen. Im Westen sind Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Gruslehm vorhanden. Die Bodenart wird gemäß der Bodenschätzung je nach Lage von Lehm, Moor oder Torf geprägt. Im Bereich der geplanten Teicherweiterung zeigten geotechnische Untersuchungen von Baugrund Süd (2024) eine Mächtigkeit der Torfböden von einem bis zwei Meter. In dem als Feuchtwiese kartierten Bereich schließt sich darunter Schluff an, während in westlicher Richtung Hangablagerungen und Hangschutt auf die Torfböden folgen.

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld herrscht Grünlandnutzung bzw. Weidehaltung vor. Nach der Bodenschätzung Bayern werden für die Böden im Änderungsbereich die Grünlandzahl 10-33 ausgewiesen. In Bereichen, in denen Maßnahmen durchgeführt werden liegen die Grünlandzahlen zwischen 10 und 22, weshalb im vorliegenden Fall von einer sehr geringen Ertragsfähigkeit der Böden auszugehen ist (Ertragsklasse 1 von 5, vgl. nachfolgende Tabelle).

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Tabelle 1: Bewertung der Acker-/Grünlandzahlen im Bereich der Lehm Böden im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.8.1, S. 54)

Acker-/Grünlandzahl	< 28	28 - 40	41 - 60	61 - 75	> 75
Bewertung der Ertragsfähigkeit	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Wertklasse	1	2	3	4	5

Lebensraumfunktion

Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum. Aufgrund der geringen Grünlandzahlen von 10 bis 33 und des Nachweises von Torf ist im Plangebiet von einer hohen bis sehr hohen Bedeutung der Böden als Lebensraum auszugehen.

Tabelle 2: Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.1.a, Seite 37-38)

Bewertung nach dem Klassenzeichen der Bodenschätzung

Klassenzeichen der Bodenschätzung	Erläuterung	Bewertung	Wertklasse
Mo- *	Moorböden	sehr hoch - hoch	4 - 5
Str-	Streuwiesen	sehr hoch - hoch	4 - 5
Hu-	Hutungen	sehr hoch - hoch	4 - 5
Wasserstufen $\bar{5}$ und 5	Nass- und Trockenwiesen	sehr hoch	5
Wasserstufen $\bar{4}$ und 4	Feuchtwiesen- und Halbtrockenrasen	hoch	4

Bewertung nach der Acker- oder Grünlandzahl

Acker-/Grünlandzahlen	Bewertung	Wertklasse
< 20	sehr hoch	5
20 - 40	hoch	4
> 40	regional	3

* Moore können nur bewertet werden, wenn sie sich in einem naturnahen Zustand befinden und nicht entwässert sind.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben.

Aufgrund der Heterogenität der Böden im Änderungsbereich schwankt die Fähigkeit des Retentionsvermögens je nach Bodentyp (vgl. Tabelle 3) von gering bis hoch. Gemittelt kann von einem mittleren Retentionsvermögen der Böden im Plangebiet ausgegangen werden.

Tabelle 3: Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)

Grünlandflächen					
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen ***+**			
		1/2/3	4	5	4/5
S *	I	4*	2*	2	3
	II	3*	2	2	2
	III	2*	2	2	2
IS *	I	4*	3*	2	3
	II	3 - 4*	2*	2	2
	III	2	2	2	2
L	I	5	3	3	3
	II	4	3	2	2
	III	2	2	2	2
T	I	3	2	2	2
	II	2	2	2	2
	III	2	2	2	2
Mo	I	5	4	3	-
	II	5	3	2	-
	III	4	2	2	-

*** Böden in Hanglage (> 18 %) erhalten einen Abschlag um eine Bewertungsklasse

** Modifizierungen nach Einzelfallprüfungen sind möglich (z.B. Böden in abflusträger Lage)

* Über Porengrundwasserleitern: Klassenwert = 5

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Sowohl die im Änderungsbereich vorliegenden Lehm- als auch Tonböden besitzen bei einer Zustandsstufe von III und unterschiedlichen Wasserverhältnissen eine mittlere Wertigkeit bezüglich des Rückhaltevermögens für Schwermetalle.

Tabelle 4: Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)

Grünlandflächen						
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen				
		1	2	3	4	5
S	I	3	2	2	1	1
	II	2	2	1	1	1
	III	2	1	1	1	1
IS	I	3	3	2	1	1
	II	3	2	2	1	1
	III	2	2	1	1	1
L	I	5	4	4	3	3
	II	4	4	3	3	2
	III	3	3	3	2	2
T	I	5	5	5	4	4
	II	4	4	4	3	3
	III	3	3	3	3	3

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standorts

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beruht auf dem arithmetischen Mittel, berücksichtigt aber auch die besondere Bedeutung hoher und sehr hoher Grade der Funktionserfüllung (Wertklassen 4 und 5). Im vorliegenden Fall weisen die Böden in der Gesamtbetrachtung, insbesondere durch die Lebensraumfunktion, eine hohe Wertigkeit auf (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung des Erdaushubs und Verdichtung zu nennen. Zudem erfolgen durch die Erweiterung des Teiches und die Neuanlage des Weges projektbedingt verursachte Eingriffe in die Torfböden.

Durch den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen verringert. Dazu zählt u. a. die Trennung von Ober- und Unterboden sowie die sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens. Die temporäre Inanspruchnahme von bislang ungestörten Bodenverhältnissen für die Einrichtung von Baustraßen, Lagerflächen etc. wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden mit „mittel bis hoch“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingte Überbauung von Böden führt meist zu einem vollständigen Verlust der Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion für Niederschläge, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt vollumfänglich aber nur für die versiegelten Flächenanteile. Aber auch auf den teilversiegelten Boden werden die Bodenfunktionen durch Verdichtungen und eine Verringerung der Luft- und Feldkapazität beeinträchtigt. Wesentliche Folgen der Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre und der Pedosphäre. Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Nährstoffhaushaltes führt. Die vollversiegelten Flächenanteile werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

Neben dem bereits versiegelten Bereich der Hotelanlage werden durch den Anbau neuer Suiten und Wellnessanlagen weitere Flächen im Plangebiet bebaut und somit langfristig versiegelt. In diesen Bereichen verlieren die Böden ihre Ertrags-, Lebensraum-, Retentions- sowie Filter- und Pufferfunktionen teils vollständig. Daraus folgt, dass die im vorangegangenen Unterkapitel erläuterten Bewertungen dieser Funktionen (sehr geringe Ertragsfunktion, hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion, mittlere Niederschlagsretention und mittlere Filter- und Pufferfunktion) gleichzeitig die Bewertung der Auswirkungsintensität des geplanten Eingriffes in den Bodenhaushalt darstellen.

Insgesamt sind folglich hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt im hydrogeologischen Raum der nördlichen Kalkalpen. Dieser ist laut der hydrogeologischen Karte Bayerns (M 1:500.000) der hydrogeologischen Einheit der nördlichen Kalkalpen mit salinarem Anteil zuzuordnen, welche durch Ton-, Schluff-, Sand-, Dolomit- und Kalkstein, Rauhwacke, Gips, Anhydrit, Steinsalz charakterisiert sind. Im Bereich der Karbonate handelt es sich um Grundwasserleiter, in den anderen Fällen um Grundwasser-Geringleiter.

Als einziges Gewässer im Almbereich befindet sich ein künstlich angelegter Teich südöstlich des Hotels. Fließgewässer sind im Änderungsbereich sowie dessen erweiterten räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Im Änderungsbereich liegen darüber hinaus nach dem BayernAtlas weder Wasserschutzgebiete noch Hochwassergefahrenflächen bzw. (amtlich festgesetzte) Überschwemmungsgebiete. Die östlichen Bereiche des Plangebietes sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der Hanglagen, insbesondere ostseitig, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es während Starkniederschlägen vereinzelt zu wildabfließendem Hangwasser kommt. Dies ist auch westlich des bestehenden Gebäudes der Fall, wo sich das Wasser aufgrund der Hanglage und nicht versickerungsfähiger Böden sammeln kann, bevor es im vorderen Garten- und Liegebereich in Richtung der Teiche strömt (Starkregenanalyse, LARS consult 2024).

Eine gewisse Vorbelastung des Grundwassers ist allenfalls in geringem Ausmaß durch die stattfindende Beweidung gegeben. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser des Änderungsbereiches sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Insgesamt wird die Bestandssituation beim Schutzgut Wasser aufgrund der Lage des wassersensiblen Bereiches und dem Vorhandensein eines Oberflächengewässers mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht von einer wesentlichen Gefährdung des Grundwassers durch die Umsetzung des Planvorhabens auszugehen. Bei der Erweiterung des bestehenden Teiches ist darauf zu achten, die nötigen Baumaßnahmen so durchzuführen, dass Verunreinigungen durch z. B. durch Baumaschinen ausgeschlossen werden. Die Gefahr möglicher Boden- und Grundwasserverunreinigungen können durch den Baubetrieb im Allgemeinen unter Beachtung geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass die Auswirkungen insgesamt als „gering bis mittel“ bewertet werden können.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage eines pumpgesteuerten Baches vom Wellnessbereich zum erweiterten Teich sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität zu erkennen. Als grundsätzlich denkbare anlage- und betriebsbedingte Auswirkung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelungen zu prüfen. Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb versiegelter Flächen gesammelt und über geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate ist dennoch nicht anzunehmen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten und der großen räumlichen Entfernung auszuschließen. Durch Starkregenereignisse kann sich das Wasser westlich der Gebäude durch deren geplante Erweiterung im Extremfall bis zu 300 cm hoch stauen. Dadurch besteht die Gefahr von Strömungen, des Ertrinkens sowie des Versagens von Bauwerkteilen. Zur Vermeidung dieser Gefahren sind Maßnahmen wie die Errichtung von Mulden oder Durchlässen zwischen Bestandsgebäude und Neubau notwendig (Starkregenanalyse, LARS consult 2024).

Insgesamt betrachtet ergeben sich somit mittlere anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch die gegenständliche Planung.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

3.6.1 Bestandssituation

Pfronten ist in klimatischer Hinsicht allgemein als kalt und gemäßigt einzustufen, wobei eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen ist. Jährlich fallen durchschnittlich etwa 1.833 mm Niederschlag. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Pfronten 6,2 °C. Mit im Durchschnitt ca. 104 mm ist der Februar der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. Im Gegensatz dazu ist der Juni der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit durchschnittlich etwa 225 mm Niederschlag (Climate-data.org, aufgerufen 12/23).

Kleinklimatisch betrachtet kommt den Waldbereichen um das Plangebiet eine Funktion als Frischluftproduzent zu. Diese wird durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Als Frischluftzufuhr für umliegende Bereiche besitzt das Plangebiet selbst allerdings keine nennenswerte Bedeutung. Die Nutzung der Zufahrt zum Hotel durch Gäste ist dabei zu gering, um als lufthygienische Vorbelastung zu gelten.

Insgesamt ist die klimatische und lufthygienische Situation im Projektgebiet von relativ „geringer“ Bedeutung.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu geringfügigen, vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden aufgrund der geringen Eingriffsintensität und des temporären Charakters als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Generell weist das Plangebiet keine bedeutende Funktion als Frischluft-Entstehungsfläche bzw. -Bahn auf. Die im Änderungsbereich vorhandenen Moorböden besitzen aufgrund der CO₂-Speicherung aber eine wichtige Funktion im Klimaschutz. Bei Eingriffen in diesem Bereich durch die Teicherweiterung und in geringerem Umfang durch den Wegeneubau, kann es zu einem Teilverlust dieser Funktion kommen.

Es sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch erheblich erhöhte Treibhausgasemissionen infolge höherer Gästezahlen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist zudem vom Grundsatz her (aufgrund der vorliegenden topographischen Lage) als mittel einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima werden daher zusammenfassend mit „mittel“ bewertet

3.7 Schutzgut Landschaft

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)“.

3.7.1 Bestandssituation

Das Berghotel Schlossanger Alp liegt mitsamt seiner Erschließung im westlichen Teil des Projektgebietes. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies hat Auswirkungen auf die Erholungseignung des Plangebietes und dessen Umfeld. Die Dauer der Bautätigkeit ist jedoch zeitlich eng begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere.

Folglich werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens 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 Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld haben auch Besucher der Burg ruine 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 werden durch diese Bauvorhaben nur bedingt beeinträchtigt. 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 vereinbart:

- Überdeckung / Hinterfüllung der geplanten Liegeüberdachungen zu mindestens zwei Dritteln für harmonischeres Landschaftsbild mit anschließender Entwicklung von (extensiven / mageren) Grünflächen
- Festsetzung von Holz als Material zur Fassadengestaltung für die geplanten Anbauten
- 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 sowie der Liegeüberdachungen
- Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes nach Möglichkeit im Bereich der Schloßanger-Alp (durch entsprechende Aufwertung der bestehenden Feucht- und Nasswiesenbereiche)

Die verbindliche Festsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Erhöhte betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden zusammenfassend betrachtet als „mittel“ bewertet.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften und Sachgüter abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Die Schlossangeralpe, inklusive des überwiegenden Anteils des Änderungsbereiches, befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgruine Falkenstein, ihres Vorburgareals und des zugehörigen Wirtschaftshofs“ (D-7-8429-0032). Ca. 300 m östlich im Bereich der Burgruine Falkenstein, die zudem ein Baudenkmal (D-7-77-159-30) darstellt, liegt ein zweiter Teil dieses Bodendenkmals. Weitere Boden- oder Baudenkmäler im Plangebiet oder dessen Umfeld sind nicht bekannt. Die bestehende Hotelanlage inkl. der Nebenanlagen und Verkehrsflächen sind als Sachgüter anzusehen.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten im Zuge der Hotelweiterung kann es aufgrund der Lage innerhalb des Bodendenkmals grundsätzlich zur Offenlegung archäologischer Funde kommen. Insbesondere durch tiefgreifende Eingriffe z. B. im Zuge der Erweiterung des Teiches können archäologischer Funde auftreten. Die baubedingten Auswirkungen werden daher als „mittel bis hoch“ bewertet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des gegenständlichen Vorhabens liegt eine denkmalrechtliche Erlaubnis vor. Demnach sind die Erdarbeiten bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde durchzuführen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt entstehen keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler. Anlagebedingte Auswirkungen auf Baudenkmäler sind in geringem Umfang zur Burgruine Falkenstein gegeben, von welcher der Änderungsbereich einsichtbar ist.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich in gewissem Maße negativ auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie das Landschaftsbild aus. Die Versiegelung beeinträchtigt jedoch nicht nur die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden, sondern hat überdies auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die Grundwasserbildung sowie den Abfluss des Hangwassers. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst geringgehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch den Schutzgütern Wasser sowie Tieren und Pflanzen zugutekommt. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wirken sich auch auf die Erholungsfunktion aus, was dem Schutzgut Menschen zugeordnet wird. Die Beeinträchtigungen können durch grünordnerische Maßnahmen abgeschwächt werden, was wiederum beiden Schutzgütern und auch dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zu Gute kommt.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ geringer Intensität und gehen nicht über die in den vorangegangenen Kapiteln bereits erläuterten und bewerteten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...]“

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Da der Änderungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert auch diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Suiten und Wellnessanlagen ausdrücklich befürwortet. Im Zuge der weiteren Detailplanung ist auf eine möglichst effiziente Nutzung der Energie / Sonnenenergie besonderer Wert zu legen (Exposition und Kubatur der Baukörper, Lage und Dimensionierung von Fenstern, Auswahl des Heizsystems etc.).

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bezüglich der Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt jedoch um die Erweiterung eines bestehenden Hotels handelt, ist tendenziell nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. Zudem bestehen bereits die nötigen Voraussetzungen und Betriebsabläufe zur Abfallentsorgung. In jedem Fall werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung angrenzender Bereiche oder der umliegenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle, auch durch Lieferverkehr natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck, Lawinen etc.). Letztere Umweltfaktoren können potenziell zu einer Schädigung der Gebäude und Anlagen beitragen.

Erdbeben

Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet (Erdbebenzone 0 nach DIN 4149). Es ist daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf die geplanten Bauvorhaben auszugehen.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

Hochwasserrisiken

Durch das Fehlen von Fließgewässern im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine hierdurch induzierten Hochwasserrisiken zu erwarten. Aufgrund der Hanglagen des Plangebietes und Umfeldes können jedoch wild abfließendes Hangwasser oder Erdrutsche bei Starkregenereignissen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere westlich der bestehenden Gebäude kann es bei Starkniederschlag durch nicht versickerungsfähige Böden zu Wasseransammlungen kommen, welche über die Grünflächen in Richtung der Teiche fließen (Starkregenanalyse, LARS consult 2024).

Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Brände

Die Gefahr eines Brandereignisses, das durch einen Blitzeinschlag verursacht wird, ist aufgrund der nicht sehr exponierten Lage zwar nicht sehr wahrscheinlich, jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2019) gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei den geplanten Neubauten die Gefahren bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld mehrere Feuerwachen, die im Notfall nur kurze Distanzen (Pfronten-Berg: 3 km, Pfronten-Dorf: 3 km) bis zum Plangebiet zurücklegen müssen.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser

Die potenziell auftretende Gefahr der Verunreinigung, die z. B. durch Ölverlust oder andere Schadstoffeinträge hervorgerufen werden kann, hätte im Plangebiet grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. Da die Böden des Änderungsbereiches eine mittlere Filter- und Pufferfunktion aufweisen (vgl. Kapitel 3.4), ist eine Anfälligkeit für Stoffeinträge in das Grundwasser prinzipiell gegeben. Auf die räumliche Nähe der angrenzenden Feuerwehren (die auslaufende Schadstoffe mit geeigneten Mitteln binden können), wird an dieser Stelle nochmals verwiesen.

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisher un bebauten Bereiche der Alpfläche weiterhin beweidet würden. Die Erweiterung des Hotels mit Suiten und Wellnessanlagen entfielen in diesem Fall. Folglich blieben die natürlichen Bodenfunktionen sowie die derzeitige Habitatfunktionen für Flora und Fauna erhalten. Das Landschaftsbild und die damit verbundenen Blickbeziehungen auf das Plangebiet und aus diesem heraus würden ebenso unverändert beibehalten werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die im Regionalplan Allgäu festgesetzten Ziele und Grundsätze zur Tourismusförderung bei Planverzicht nur begrenzt realisiert werden könnten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (gemäß Abstimmungstermin mit dem LRA Ostallgäu vom 15.04.2024).
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	Bauzeitenregelung oder ökologische Baubegleitung zum Schutz potentieller Gebäudebrüter und Fledermäuse. Gebäudeabrisse sind nur zulässig, wenn unmittelbar davor eine artenschutzrechtliche Überprüfung bzgl. relevanten Tiergruppen durchgeführt wird. Das Ergebnis ist der UNB im Vorfeld anzuzeigen. Aufgrund geeigneter Strukturen können sich jederzeit Fledermäuse oder Vögel in / an den Gebäuden ansiedeln.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume, Installation von Dachbegrünung)

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zur Verminderung des CO ₂ - Ausstoßes erwünscht.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon werden laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) gemeldet. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Eingriffsregelung

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Januar 2022).

Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.407 Wertpunkten soll durch eine Aufwertung der im Geltungsbereich vorhandenen, mäßig artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221) hin zu einer artenreichen Ausprägung der Feucht- und Nasswiese (G222) erbracht werden.

5 Planungsalternativen

In einer vorangegangenen Planungsalternative (vgl. nachfolgende Abb. 4) war vorgesehen, die Liegebereiche östlich des gegenwärtig vorhandenen Weges anzulegen. Im Boden waren an dieser Stelle zudem Erdkörbe zur geothermischen Energiegewinnung geplant. Aufgrund der höherwertigen Vegetationstypen und dem Vorhandensein von Torfböden wurde in der gegenständlichen Planung aus naturschutzfachlichen Gründen auf die Umsetzung dieser Variante verzichtet. Die Liegebereiche sollen nun stattdessen im Bereich des bestehenden Weges und auf den bisherigen intensiv gepflegten Grünflächen des Wellnessbereiches entstehen. Der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird folglich soweit als möglich minimiert.

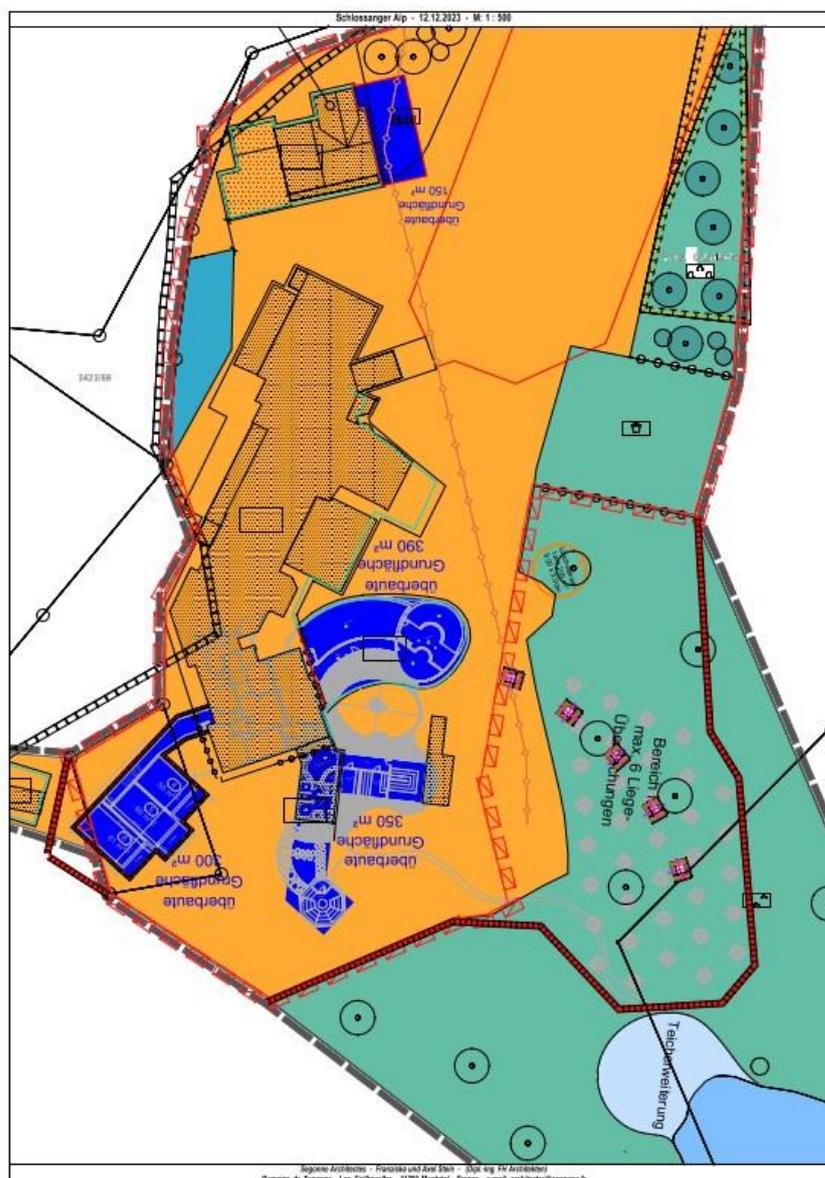


Abbildung 4: Planungsalternative mit Erdkörben und Liegebereichen östlich der Bestandsgebäude

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten
- Geologisches Gutachten (Baugrund Süd, 2024)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Sieber consult, 2023)

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten beim vorliegenden Umweltbericht ergaben sich bezüglich der Biotoptypenbestimmung der Almflächen gemäß BayKompV aufgrund des hierfür ungeeigneten Kartierzeitraumes im Januar und Februar. Weitere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung hinsichtlich der Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ergaben sich nicht.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung / Herstellung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen sowie auch die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen einer Überwachung unterzogen werden. Sinnvoll ist weiterhin die regelmäßige Überprüfung der Funktionalität von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde Pfronten zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Ostallgäu hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das von der Familie Ebert betriebene Hotel Schlossanger liegt auf der westlich des Falkensteins gelegenen Schlossanger Alp in der Gemeinde Pfronten. Es wird beabsichtigt die Hotelanlage im Wellness-Bereich zu erweitern. So sollen neben zusätzlichen Suiten auch ein neues Becken und Saunen angelegt werden. Des Weiteren ist die Erweiterung eines vorhandenen Teichs als Badegewässer geplant. Zwischen Hotelanlage und See sind überdachte Liegebereiche vorgesehen. Der bisher durch den Änderungsbereich verlaufende Fußweg soll nach Osten verlegt werden.

Der Änderungsbereich aktuellen Planung umfasst die Flurgrundgrundstücke und deren Teilflächen (TF) 3420 (TF), 3420/1 (TF), 3421 (TF), 3423/60 (TF) und 3423/61 (TF) in der Gemeinde Pfronten, Gemarkung Bergpfronten im Landkreis Ostallgäu. Insgesamt handelt es sich um eine rund 20.676 m² große Fläche. Das Plangebiet auf der Schlossanger Alp wird derzeit geprägt durch die bestehende Hotelanlage und deren Nebenanlagen wie Spielplätze und Wellnessbereiche. Der Rest der Alpfläche wird derzeit beweidet und weist überwiegend extensiv genutztes Grünland auf. Größere Bereiche der beweideten Fläche im Südosten des Änderungsbereichs sind auch durch Feuchtwiesen mit Binsen geprägt. Im Südosten liegt ein Teich, welcher im zugänglichen Bereich zur Badenutzung für Hotelgäste dient. Die Erschließung des Projektgebietes erfolgt über den König-Ludwig-Weg, ausgehend vom Pfrontener Ortsteil Lenzenmühle. Die Alpfläche befindet sich auf ca. 1.100 m Höhe im Bereich einer Hochebene zwischen dem Falkenstein im Osten (1.270 m ü. NN) und einer weiteren Erhebung im Südwesten (1.153 m ü. NN). Nach Süden fällt das Gelände steil zur Vils hin ab. Umgeben ist die Alpfläche in alle Richtungen von Bergwald.

Der komplette Änderungsbereich und seine angrenzenden Bereiche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“. Östlich und südlich der Alpfläche erstrecken sich weiterhin das FFH-Gebiet „Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal“ und das Vogel-schutzgebiet „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Sieber Consult hat ergeben, dass die Bäume im Änderungsbereich keine für Brutvögel oder Fledermäuse geeigneten Strukturen aufweisen. Freibrütende Vogelarten hingegen können die vorhandenen Sträucher und Bäume als Brutstätte nutzen. Durch die Verfügbarkeit zahlreicher Gehölze im Umfeld können Verluste einzelner Sträucher bzw. Bäume kompensiert werden. Die Gebäude besitzen potentiell für Gebäudebrüter und spaltenbewohnende Fledermäuse geeignete Strukturen. Hinweise, die auf eine diesbezügliche Nutzung hindeuten, wurden nicht festgestellt. Steinhäufen im Änderungsbereich stellen geeignete Habitate für Reptilien wie die Zauneidechse dar. Da in diesen Bereichen gemäß der aktuellen Planung keine Eingriffe vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung auszuschließen. Amphibien können die Teiche als Lebensraum bzw. Laichhabitat nutzen. Nachweise streng geschützter Arten ergaben sich nicht. Eine Beeinträchtigung kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, da nur eine Erweiterung der Teiche und kein Verlust / Beeinträchtigung der bestehenden Habitate geplant ist.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird von verschiedenen geologischen Einheiten gebildet. Ein Großteil des Änderungsbereiches weist pleistozäne bis holozäne Hangschutte bestehend aus wechselnd sandigen Kiesen auf. Im Bereich des Teiches und weiter nördlich befinden sich holozäne Torfe. Im Westen hat der Änderungsbereich Anteile an Raibler Kalk und Raibler Dolomit. In diesen Bereichen herrscht dementsprechend Kalk- bzw. Dolomitgestein vor. Als Bodentyp finden sich im Osten des Plangebietes Hang- und Quellgleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft. Mittig herrscht Braunerde vor, gering verbreitet kann auch Braunerde-Pararendzina und Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm vorkommen. Im Westen sind Rendzina und Braunerde-Rendinza aus Gruslehm vorhanden. Die Bodenart wird gemäß der Bodenschätzung je nach Lage von Lehm, Moor oder Torf geprägt. Geotechnische Untersuchungen haben das Vorhandensein von Torfböden im Bereich der Feuchtwiesen bestätigt.

Die Böden im Änderungsbereich weisen insgesamt eine hohe Wertigkeit auf. Sie besitzen aufgrund ihrer Lage eine hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion bei gleichzeitig sehr geringer Ertragsfunktion. Das Rückhaltvermögen für Schwermetalle und das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen werden als mittel bewertet.

Als einziges Gewässer im Almbereich befindet sich ein künstlich angelegter Teich südöstlich des Hotels. Fließgewässer sind im Änderungsbereich sowie dessen erweiterten räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Im Änderungsbereich liegen darüber hinaus nach dem BayernAtlas weder Wasserschutzgebiete noch Hochwassergefahrenflächen bzw. (amtlich festgesetzte) Überschwemmungsgebiete. Die östlichen Bereiche des Plangebietes sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der Hanglagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es während Starkniederschlägen vereinzelt zu wildabfließendem Hangwasser kommt. Insbesondere westlich der bestehenden Gebäude kann es bei Starkniederschlag durch nicht versickerungsfähige Böden zu Wasseransammlungen kommen, welche über die Grünflächen in Richtung der Teiche fließen (Starkregenanalyse, LARS consult 2024).

Kleinklimatisch betrachtet kommt den Waldbereichen um das Plangebiet eine Funktion als Frischluftproduzent zu. Diese wird durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Als Frischluftzufuhr für umliegende Bereiche besitzt das Plangebiet selbst allerdings keine nennenswerte Bedeutung. Die Nutzung der Zufahrt zum Hotel durch Gäste ist dabei zu gering, um als lufthygienische Vorbelastung zu gelten. Die im Änderungsbereich vorhandenen Moorböden besitzen aufgrund der CO₂-Speicherung eine wichtige Funktion im Klimaschutz. Bei Eingriffen in diesem Bereich durch die Teicherweiterung und in geringerem Umfang durch den Wegeneubau, kann es zu einem Teilverlust dieser Funktion kommen.

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. Die geplanten Wellness-Bereiche befinden sich am Anschluss an

Allgemein verständliche Zusammenfassung

die bestehende Hotelanlage und besitzen daher geringere optische Auswirkungen. Bestehende Blickbezüge werden durch diese Bauvorhaben nur bedingt beeinträchtigt.

Die Schlossangeralpe, inklusive des überwiegenden Anteils des Änderungsbereiches, befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgruine Falkenstein, ihres Vorburgareals und des zugehörigen Wirtschaftshofs“ (D-7-8429-0032). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle 10 zu entnehmen sind:

Tabelle 7: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel	mittel
Fläche	gering	mittel
Boden	mittel bis hoch	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	mittel
Luft und Klima	gering	mittel
Landschaft	gering	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel bis hoch	gering

Die Eingriffsbilanz gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ergibt zum gegenwärtigen Projektstand ein Wertpunktedefizit von 7.850 Wertpunkten. Durch Entsiegelungen von Fußwegen können 443 Wertpunkte generiert werden, wodurch sich der Gesamtbedarf auf 7.407 Wertpunkte reduziert. Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.407 Wertpunkten soll durch eine Aufwertung der im Geltungsbereich vorhandenen, mäßig artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221) hin zu einer artenreichen Ausprägung der Feucht- und Nasswiese (G222) erbracht werden.

Quellenregister

10 Quellenregister

BAUGRUND SÜD (2024): Geotechnischer Bericht

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

FINWEB: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

LARS CONSULT (2024) – Starkregenanalyse

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2018) – Regionalplan der Region Allgäu (16)

SIEBER CONSULT (2023) – Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

Internetquellen

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/>

UmweltAtlas Bayern: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>