

**Begründung**  
**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten**  
**zur Ausweisung von Sondergebietsflächen im Bereich „Schloßanger Alp“**  
**vom 14.09.2006**

Entwurfsverfasser: Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11,  
87616 Marktoberdorf, Telefon: 08342/911-381, Fax: 08342/911-554

Anlage: Planzeichnung rechtswirksamer Flächennutzungsplan  
Änderung des Flächennutzungsplanes

### **1. Veranlassung**

Im Lauf der letzten Jahrzehnte hat sich im Bereich der Schloßanger Alp aus einem früheren Alpgebäude ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie der gehobenen Kategorie entwickelt. Diese Entwicklung vollzog sich bisher ohne bauplanungsrechtliche Absicherung. Der Betrieb möchte sich jedoch kurz- und mittelfristig im bisherigen Bestandsbereich baulich weiterentwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen dieses Entwicklungsziel und Expansionsnotwendigkeiten bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Betrieb ist für die Gemeinde aufgrund seiner hochwertigen Ausrichtung im Beherbergungsbereich von großer Bedeutung.

Zusätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Planungsrechtlicher Stand**

Die Gemeinde Pfronten hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch die Ortsplanungsstelle für Schwaben und dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Donato Valentin, Wessling ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 04.11.1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal geändert, wobei die 1. Änderung den Kurbereich, die 2. Änderung das V-Markt Gelände und die 3. Änderung den Bereich der Fa. Maho und am Schönblickweg/Füssener Straße betraf.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfronten - Weißensee“ vom 02.12.1962 (Landkreis-Verordnung Füssen) und deren Änderungen vom 04.11.1977 und 18.11.1983. Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung § 1 Abs. 3 sind vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke“ ausgenommen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die Bestandsfläche des Sondergebietes aufgestellt werden.

### **3. Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinden haben gemäss § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben den globalen Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere jene Ziele zu verstehen, wie sie vom Regionalen Planungsverband der Region Allgäu (16) festgelegt sind.

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört die Gemeinde Pfronten zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen, ist als Unterzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Kempten – Füssen.

Die Gemeinde gehört weiter zum Alpengebiet, zum Ausschlussgebiet zur Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen sowie zum Gebiet mit einer Beschränkung der Siedlungsentwicklung. Als regionalplanerische Funktion ist der Gemeinde Pfronten eine Mittelpunktsfunktion, der Tourismus und das Sozial- und Gesundheitswesen zugewiesen. Die Stadt Füssen als Mittelzentrum deckt den weiteren gehobenen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab, soweit keine Bedarfsdeckung in Pfronten gegeben ist. Hinsichtlich des Bereiches Siedlung und Versorgung gehören weite Teile des Gemeindegebietes zur Zone A, B und C der Ordnung über die Verkehrserschließung im Alpengebiet, und ist Endpunkt einer 110 kV-Freileitung.

Weiterhin ist ein Trenngrün der Besiedelung entlang der Vils und Faulen Ache gegeben. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht ausgewiesen obwohl ein durchaus intensiver Kiesabbau im Gemeindegebiet gegeben ist.

Überwiegende Teile des Gemarkungsgebietes der Gemeinde sind im Südwesten als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Grünten – Edelsberg - Breitenberg“ und im Nordosten vom Gebiet Nr. 15 „Lechvorberge (Sulzschneider Forst)“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“ sowie Landschaftsschutzgebieten bestimmt. Im Gemeindegebiet sind Landschaftspflegerische Maßnahmen (Pflege von Biotopen) sowie Sanierung von Landschaftsschäden / Rekultivierung (Landwirtschaft, Biotope) als verbale Ziele dargestellt.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zum Hochwasserschutz Nr. H 40 „Faule Ach, Vils“ betroffen. Hinsichtlich der 5. Änderung des Regionalplanes zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist das Gemeindegebiet im Norden von dem Vorranggebiet WVR 72 „Rehbichl“ und dem Vorbehaltsgebiet WVB 92 „Faule Ache“ betroffen. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für das Gemeindegebiet nicht gegeben.

Für den Änderungsbereich der Schloßanger Alp ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“ sowie die Zone B zur Ordnung der Verkehrserschließung aus den regionalplanerischen Darstellungen zu beachten.

#### **4. Bestand**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich der Schloßanger Alp als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche, inselartig inmitten von Waldflächen, aus. Ca. 800m östlich liegt der Falkenstein mit dem Burghotel Falkenstein und der als Einzel- und Bodendenkmal eingetragenen Ruine Falkenstein. Der südliche Rand der Schloßanger Alp grenzt an den bewaldeten und steilen Abhang zum Vilstal an. Nach Westen erstreckt sich das Waldgebiet in Richtung zum Ortsteil Meilingen und bis an die Vils. Von und zur Schloßanger Alp sind in den angrenzenden Bereichen noch verschiedene Wanderwegbeziehungen sowie eine elektrische Freileitung dargestellt. Weiterhin ist die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Pfronten – Weißensee“ gegeben.

#### **5. Planung**

Das Hauptgebäude mit verschiedenen Nebengebäuden, befestigten Flächen für Parkplätze und Erschließungsflächen für Hotel und Gastronomie sind Bestand. Eine weitere dringend notwendige betriebliche Expansion soll innerhalb der Bestandsflächen des Sondergebietes vor allem abgesichert über ein Bebauungsverfahren erfolgen.

Weiterhin soll die bestehende private und befestigte Zufahrt von Norden sowie die Parkplatz- und Erschließungsflächen ausgewiesen und dargestellt werden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen insbesondere bei der Zufahrtsstraße sind hierbei nicht beabsichtigt. Die bestehenden Parkplatzflächen sollen jedoch geordnet und mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen ökologisch verbessert werden.

Die Elektrofreileitung ist Bestand, eine Trafostation soll in ein Betriebsgebäude integriert werden.

Alternativen zu der Flächendarstellung gibt es nicht, da der Betrieb aufgrund seiner Lage, den bisherigen Investitionen in die Gebäude, der wirtschaftlichen Expansionserfordernisse und seiner betrieblichen Ausrichtung absolut standortgebunden ist.

## 6. Grünordnung / Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Weißensee-Pfronten“. Weitere Schutzkategorien wie Naturschutzgebiet, Naturdenkmale sind nicht gegeben. Eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist nicht erforderlich, da gemäß § 1 Abs. 3 der Verordnung, Grundstücke die in einem künftig rechtskräftigen Bebauungsplangebiet liegen, vom Schutzregime der LSG-Verordnung ausgenommen sind. Weiter sind Naturschutzwürdig wertvolle Flächen wie kartierte Biotop nicht gegeben. Allerdings ist das Vogelschutzgebiet 8338-471.02 „Kienberg und Schwarzenberg“ tangiert.

Das Gebiet ist als Alpweidefläche und als erschlossene Alpe und damit auch als landwirtschaftliche Außenbereichsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere aus dem Landschaftsplan begründete Darstellungen und Ziele, insbesondere Biotop, sind nicht gegeben und zu beachten. Im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen sind die erforderlichen Grünordnungspläne mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten. Die Wanderwege können in ihrer bisherigen Führung ohne Einschränkungen erhalten werden.

## 7. Flächenbilanz

Es werden folgende Flächen ausgewiesen und dargestellt:

Sondergebietsfläche Bestand	0,75 ha
Verkehrsflächen (Parkplatz und Straße)	0,50 ha

## 8. Immissionsschutz

Die Sondergebietsflächen sind keinerlei Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) ausgesetzt. Es sind lediglich mögliche landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen der Alpbewirtschaftung im Sommer gegeben. Diese sind jedoch ortsüblich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

## 9. Erschließung

Die Sondergebietsausweisung ist verkehrlich über eine befestigte, ca. 5.0m breite private Zufahrt an die öffentliche Zufahrt vom Ortsteil Meilingen zum Falkenstein angebunden und erschlossen. In Meilingen ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die weitere Erschließung mit Wasser, Strom, Telekom ist durch die Bestandsbebauung in ausreichendem Maß sichergestellt. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist noch ein Abwasserkonzept zu erstellen.

## 10. Altlasten / Sonstiges

In dem Änderungsbereich sind keine Altlasten gegeben.

Im Übrigen wird auf den Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan hingewiesen.

## 11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsgebietes und der geplanten Betriebsform ist kein Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) Ziffern 18.1 und 18.7 gegeben. Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich. Auf den gesondert beigehefteten Umweltbericht wird verwiesen.

## 10. Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Bund Naturschutz	- Geschäftsstelle Kaufbeuren -
2.	Kreisheimatpfleger	Herr Rudolf Zwick
3.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Bauaufsichtsbehörde
4.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Naturschutzbehörde
5.	Landratsamt Ostallgäu	- Fachbereich Wasserrecht
6.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Kempton
7.	Wasserwirtschaftsamt	Kempton
8.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Kaufbeuren
9.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Füssen
10.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München

Pfronten, 14.09.2006  
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 14.09.2006  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu

---

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

---

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.03.2006 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.06.2006 bis 17.06.2006 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 22.06.2006 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 27.07.2006 bestehend aus dem zeichnerischen Teil, der Begründung und dem Umweltbericht wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2006 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.08.2006 bis 11.09.2006 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2006 beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Gemeinde Pfronten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2006 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 14.09.2006 festgestellt.

Pfronten, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Zeislmeier, Erster Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Ostallgäu hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az.: IV-610-6/2 gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Marktoberdorf, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hummel  
Regierungsdirektorin

- d) Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit wirksam. Jedermann kann die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Pfronten, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Zeislmeier, Erster Bürgermeister