



Gemeinde Pfronten

Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber:
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Bearbeitung:
Th. Puschmann
Textfassung vom 31.07.2006

hofmann & dietz architekten landschaftsarchitekten bdb. bda.

Hochbau, Städtebau, Landschaftsplanung, Freianlagen, Gartendenkmalpflege

Meinrad-Spieß-Platz 2
87660 Irsee
Telefon: 08341/9667380
Telefax: 08341/9667388
eMail: hofmann.dietz@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS, GRUNDLAGEN	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Gebiets	3
2.	INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	4
3.	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	4
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Landesplanerische Vorgaben	5
3.3	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung	6
3.5	Schutzgebiete und sonstige Gebietsfunktionen	6
4.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN	7
4.1	Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichts	7
4.2	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	7
4.2.1	Aktuell bestehende Nutzungen	7
4.2.2	Schutzgut Boden	8
4.2.3	Schutzgut Wasser	8
4.2.4	Schutzgut Klima/Luft	9
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	10
4.2.7	Schutzgut Mensch (Erholung, Emissionen)	11
4.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
4.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
4.2.10	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.2.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	12
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	12
4.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	12
4.3.3	Maßnahmen zur Überwachung	12
5.	ZUSAMMENFASSUNG	13
6.	UNTERLAGEN	14

1. ANLASS, GRUNDLAGEN

1.1 Anlass

Im Bereich der Schlossanger Alp hat sich aus dem früheren Alpgebäude ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie der gehobenen Kategorie entwickelt. Die Entwicklung erfolgte bisher ohne bauplanungsrechtliche Absicherung. Der Betrieb strebt mittlerweile eine kurz- bis mittelfristige Weiterentwicklung im Bestandsbereich an.

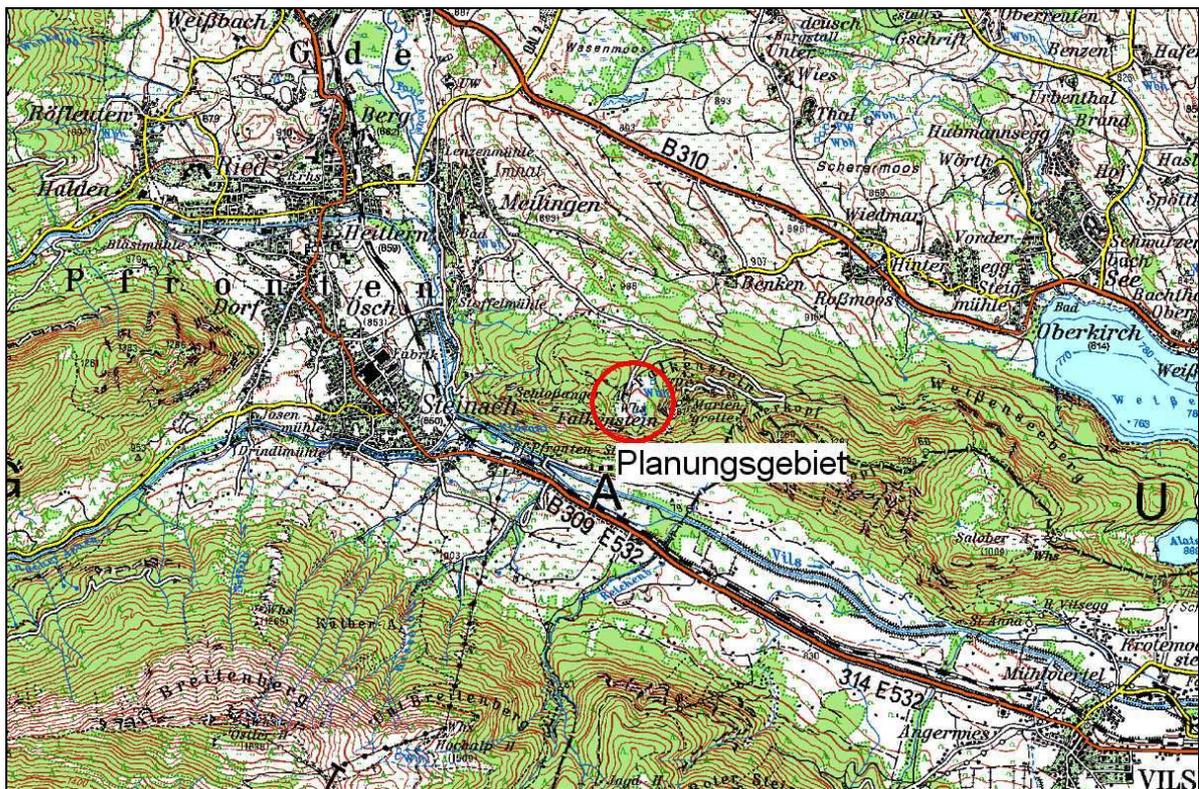
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese Entwicklungsziele auf eine bauplanungsrechtliche Basis gestellt werden, da der Betrieb für die Gemeinde aufgrund seiner hochwertigen Ausrichtung von großer Bedeutung ist. Zusätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im Osten der bestehenden Ortschaft und im äußersten Südwesten des Naturraums 021, Lech-Vorberge.

Der Landschaftsplan, der den Naturraum in „Ökologische Raumeinheiten“ differenziert, weist das Gebiet der Raumeinheit „Gebirgszone“ zu. Es handelt sich hier um den „Falkensteinzug“, der sich nördlich des Vilstals erhebt.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets gehen aus den zugehörigen Planunterlagen hervor.



Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 50.000, unmaßstäblich

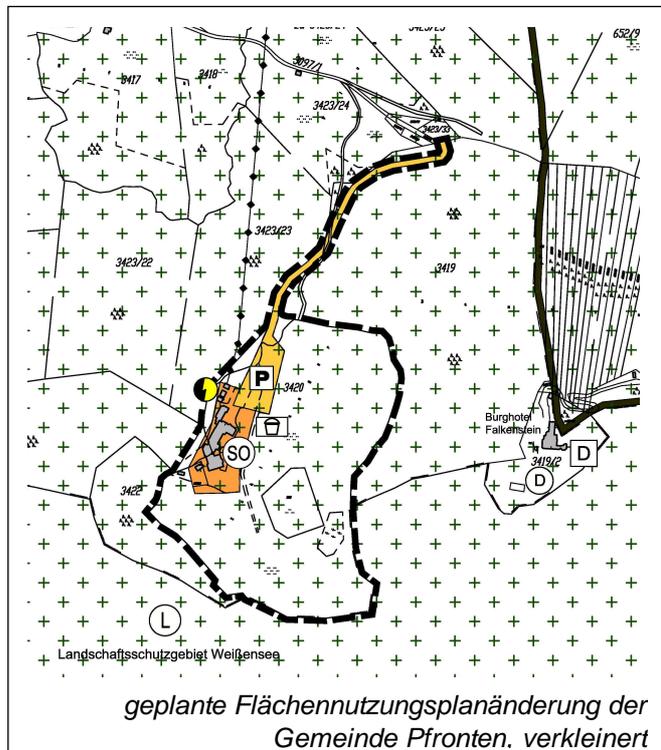
2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung für den Bebauungsplan „Schlossangeralp“ und verfolgt dabei folgende Ziele:

Das Hauptgebäude mit verschiedenen Nebengebäuden, befestigten Flächen für Parkplätze und Erschließungsflächen für Hotel und Gastronomie Zwecke sind baulicher Bestand.

Eine weitere, notwendige Expansion soll innerhalb der dargestellten Bestandsflächen des Sondergebietes erfolgen; dieses wird abgesichert über ein Bebauungsplanverfahren. Weiterhin sollen die bestehende private und befestigte Zufahrt von Norden sowie die Parkplätze und Erschließung dargestellt werden.

Die nach Norden angeschlossene Elektrofreileitung besteht bereits; die Integration einer Trafostation in ein Betriebsgebäude ist dagegen geplant.



3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung eines Bauleitplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde

UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

3.2 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Regionalplan der Region Ostallgäu liegt der Planbereich im Alpengebiet. Er befindet sich im Ausschlussbereich zur Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen sowie im Gebiet mit einer Beschränkung der Siedlungsentwicklung. Entlang der Vils und der Faulen Ache ist ein Trenngrün der Besiedelung eingezeichnet. Der gesamte Planbereich ist Bestandteil des im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 18, „Falkensteinzug und Alpeseekessel bei Schwangau“.

Als verbale Ziele nennt der Regionalplan die „Sanierung von Landschaftsschäden“ und „Rekultivierung“ (Landwirtschaft, Biotope).

3.3 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Gemeinde Pfronten liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (AZ. V-610-6/2 vom 04.11.1997, rechtswirksam seit 18.11.1997) vor. Der Änderungsbereich ist hier derzeit als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen, die ringsum von Wald umgeben ist.

Die Zufahrt zur Alp ist gleichzeitig als Wanderweg dargestellt, der sich nach Westen fortsetzt.

Die Aussagen des Landschaftsplans werden im Zusammenhang mit der Bewertung der Schutzgüter abgehandelt.

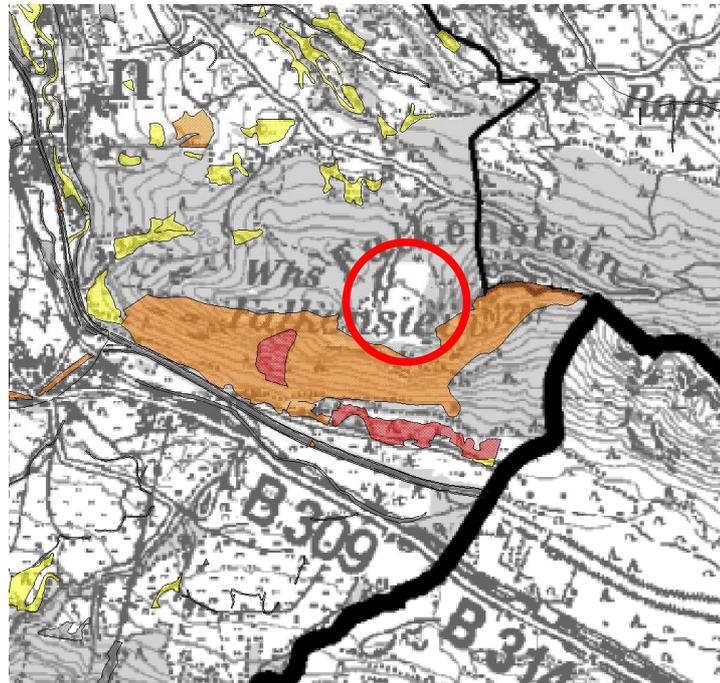


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfronten, verkleinert

3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist südlich des Geltungsbereichs Schneeheide-Kieferwälder am Südhang des Falkensteins als überregional bedeutsame Fläche aus, die eine ganze Reihe bemerkenswerter Tier- und Pflanzenarten enthält.

Dabei wurden die rot hinterlegten Flächen vom ABSP als Gebiet landesweiter Bedeutsamkeit gekennzeichnet und stehen als Magerrasen in engem Zusammenhang mit den Wäldern trocken-warmer Standorte.



Ausschnitt aus dem ABSP Ostallgäu, rot umrandet: Geltungsbereich Bebauungsplan, Fläche gelb hinterlegt = regional bedeutsam, orange = überregional bedeutsam, rot = landesweit bedeutsam

3.5 Schutzgebiete und sonstige Gebietsfunktionen

Die Schlossanger Alp liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pfronten-Weißensee“ (Verordnung vom 2.12.1962, Änderungen am 4.11.1977 und 18.11.1983). Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung § 1 Abs. 3 sind vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke“ ausgenommen.

Südlich des Geltungsbereichs schließt sich das FFH-Gebiet Nr. 8429-303.01 („Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ach“) an, das sich im wesentlichen mit den oben orange dargestellten Magerflächen deckt.

Das SPA-Gebiet mit der Nummer 8330-471.02 „Kienberg und Schwarzenberg“ schließt südlich und östlich an den Geltungsbereich an, wobei sich die Abgrenzung nicht mit den Grenzen der Flächennutzungsplanänderung deckt.



Lage des Vogelschutzgebiets Kienberg und Schwarzenberg“

Außerhalb des Gebiets in östlicher Richtung befindet sich die Burg Falkenstein, ein ausgewiesenes Baudenkmal.

Der umliegende Wald ist laut Waldaktionsplan für folgende Belange von besonderer Bedeutung:

Im Osten liegt ein Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I, im Westen und Norden steht ein Bestand mit Intensitätsstufe II an.

Die Steilhänge im Süden sind als Bodenschutzwald ausgewiesen.

4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

4.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichts

Im Anschluss wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotenziale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestands stützt sich im wesentlichen auf die im Landschafts- und Flächennutzungsplan erarbeiteten Ergebnisse („Abschichtung“), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichts in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht damit den Empfehlungen des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung¹ (StMLU 2006). Im Zuge des Umweltberichts für den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Inhalte dann in vertiefter Form bearbeitet.

4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen



Überblick über die Änderungsbereiche Flächennutzungsplan: links die bestehenden Gebäude des Hotels, rechts daneben die Parkplätze

¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München “2006, S. 27

Die Beweidung ist die überwiegende Flächennutzung im Geltungsbereich. Die frischen bis trockeneren Böden werden dabei laut Auskunft des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, mit 10 – 12 weiblichen Jungrindern von ca. Ende Mai bis Ende September bestoßen, sehr wenig mit Stickstoff, Phosphor, Kali und Kalk gedüngt und zumindest zeitweise gemäht. Auch die Feuchtstandorte werden beweidet, jedoch aufgrund der eingeschränkten Befahrbarkeit nicht oder nur sporadisch gedüngt und gemäht. Der umgebende Wald ragt vor allem im Norden in die Grünlandinsel hinein. Im äußersten Nordosten liegt fast am höchsten Punkt des Gebiets ein Wasserhochbehälter.

Im Nordwesten befindet sich der besagte Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie und Parkmöglichkeit. Nach Süden ziehen sich parkartig angelegte Wege mit zahlreichen Ruhebänke durch die Weideflächen.

Von Norden her sorgt eine Asphaltstraße für die Erschließung und stellt damit die Verbindung zum Pfrontener Teilort Meilingen her.

Die Schlossanger Alp wird durch eine bestehende Freileitung mit Elektrizität versorgt.

4.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Falkensteinzug besteht geologisch aus Wettersteinkalk und Wettersteindolomit. Beide Gesteinsarten sind verhältnismäßig hart, was dazu führt, dass der Südhang steil zum Vilstal hin abfällt. Das wiederum hat zur Folge, dass sich hier nur eine geringe Bodenauflage halten kann. Dies ist im Gelände an den zahlreich hervortretenden Felsen deutlich zu sehen. Nur in den Senken und Verebnungen konnte sich eine deutlicher ausgeprägte Bodenschicht aus Lehmen ansammeln. Hier stehen wasserstauende, feinerdereiche Lehmböden an.

Das Bodengefüge ist im Bereich der Gastronomie durch die Überbauung, die Anlage der Parkplätze und die gärtnerische Geländemodellierung erheblich gestört. Dagegen verursachen die Fußwege im Südteil des Gebiets nur eine geringe Störung.

Im Bereich der Weideflächen kann von der Erfüllung der Bodenfunktionen ausgegangen werden, mit der Einschränkung, dass die aktuelle Beweidung der Feuchtflächen dem Standort nicht unbedingt angemessen ist.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Planänderung bringt eine geringfügige Vergrößerung der Versiegelungen durch die Erweiterung der bestehenden Gebäude und die Vergrößerung der Erschließungsflächen (Parkplätze) mit sich.

Insgesamt kann in Bezug auf das Schutzgut Boden aber von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden, da sich alle geplanten Änderungen im unmittelbaren Bereich des Bestands bewegen und damit im ohnehin gestörten Areal bewegen. Zudem ist im Gegenzug der Abbruch einiger kleiner Gebäude geplant.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt in einer Senke ein Teich, der augenscheinlich aus zusammenlaufendem Oberflächenwasser sowie durch einen temporär wasserführenden Graben aus Richtung Nordwesten gespeist wird.



Teich im Untersuchungsgebiet

Der Ablauf erfolgt nach Westen und ist nach seinem Eintritt in ein Rohr nicht mehr weiter nachvollziehbar.

Schon bei der Begehung des Gebiets Anfang Mai war eine starke Algenbildung festzustellen, die zusammen mit der sehr schmalen Röhrlichtzone auf eine schlechte Wasserqualität schließen lässt.

Nördlich des Tümpels liegen die oben bereits erwähnten Nassböden, die sich vermutlich durch eine Stauschicht ausgebildet haben.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Ausweisung des bestehenden Gebäudekomplexes als Sondergebiet hat tatsächlich eine voraussichtlich nur geringe Änderung der Wasserverhältnisse zur Folge. Derzeit ist eine bauliche Erweiterung nach Norden geplant, wobei einige bestehende kleinere Baukörper abgerissen werden.

Auch die Erschließungsfläche stellt den Bestand mit einer kleinen Erweiterung nach Osten dar. Der Versiegelungsgrad wird sich daher nur geringfügig verändern.

Von den Gebietsausweisungen sind die Wasserfläche und die vorliegenden Nassböden nicht betroffen. Aufgrund der de Facto geringen Änderungen der bestehenden Verhältnisse und der Schonung der bestehenden Gewässer und Nassböden wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

4.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Es ist jedoch zu erwarten, dass die jährliche Niederschlagssumme von durchschnittlich 1700 mm im Gebiet durch die Berglage deutlich höher liegt. Andererseits ist der Standort aufgrund der Südexposition einer erheblichen Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Ein Kaltluftstau ist allenfalls kleinflächig im Bereich des Teiches zu erwarten; diese Faktoren führen zu einer geringen Nebelbildung.

Die Wälder rings um die Alp leisten einen bedeutenden Beitrag zum Windschutz.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die bestehende Bebauung und die Erschließungsflächen werden kaum Einfluss auf die kleinräumige klimatische Situation des Gebiets haben, da durchgehend eine randliche Anordnung festzustellen ist und nirgends Kaltluftbahnen unterbrochen werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung sind im Arten- und Biotopschutzprogramm zusammengefasst und weisen im Süden einen Komplex aus Wäldern trocken-warmer Standorte und Magerrasen aus. Als bemerkenswerte Arten sind u.a. aufgeführt: Felsenschwalbe (*Ptyonoprogne rupestris*); Schnarrschrecke (*Psophus stridulus*), Heidegrashüpfer (*Stenobothrus lineatus*), Zweipunkt-Dornschröcke (*Tetrix bipunctata*), Milchfleck (*Erebia ligea*), Mohrenfalter (*E. pronoe*); Zweihäusige Segge (*C. dioica*) Filzige Zwergmispel (*Cotoneaster tomentosus*), Kreuz-Enzian (*Gentiana cruciata!*), Blaugrünes Habichtskraut (*Hieracium glaucum*), Fliegen-Ragwurz (*Ophrys insectifera*).

Für das Vogelschutzgebiet werden Raufußkauz, Steinadler, Uhu, Wanderfalke, Sperlingskauz, Weißrückenspecht, Schwarzspecht, Dreizehenspecht, Grauspecht, Zwergschnäpper, und Auerhuhn genannt.

Zu den Wäldern auf Magerstandorten im Süden gesellen sich im Norden, Osten und Westen naturnahe Buchen-Mischwälder.

Obwohl die oben beschriebenen Biotop alleamt außerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind dennoch auch innerhalb des Gebiets einige höherwertige Strukturen anzutreffen. Im Zentrum liegt eine durch Beweidung erheblich gestörte Feuchtwiese, die bereichsweise von Großseggen geprägt ist.

Der Teich inmitten der Feuchtwiese ist aufgrund seiner starken Nährstoffbelastung als Standort für bemerkenswerte Vegetation von nur geringer Bedeutung. Nachweise seltener Arten (z.B. Amphibien, Libellen) liegen nicht vor.

Im Süden treten einige Felsen zutage, die mit Magervegetation besiedelt sind. Auch der Übergang zu den Wäldern im Osten ist von Magervegetation geprägt.

Das Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs ist gärtnerisch angelegt, das Gros der Flächen besteht jedoch aus gedüngten und intensiv bewirtschafteten Mähweideflächen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Bei der Ausweisung der Bau- und Erschließungsflächen werden ausschließlich die bestehenden baulich beeinflussten Bereiche (Gebäude, Parkplatz, Außenanlage, best. Ferienhäuschen) in Anspruch genommen. Die Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird daher als gering erachtet, da das Gebiet zwar rundum von hochwertigen Lebensräumen umgeben ist, sich aber kaum tatsächliche Änderungen in der Nutzung ergeben werden.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand



südlicher Bereich der Schlossanger Alp

Das Gebiet umfasst nahezu die gesamte, nach Süden exponierte Alpe. Durch die Einrahmung mit dem Laubmischwald stellt die Freifläche einen optisch in sich abgeschlossenen Landschaftsteil dar.

Die Vielgestaltigkeit der Wälder und das abwechslungsreiche Gelände mit seinen Felsen, unterschiedlichen Nutzungsformen und Naturausstattungen führt zu einem ausgesprochen ansprechenden Landschaftsbild. Dazu kommt die Aussicht auf den Aggenstein, den Breitenberg und weitere Gipfel, die sich auf der gegenüberliegenden Vilstalseite befinden. Bewegt man sich auf die Höhen im Westen der Alp, so gewinnt man noch den Ausblick auf die östlich über dem Gebiet liegende Burg Falkenstein hinzu.

Eine gewisse Störung stellen der Parkplatz und die Freileitung auf der Nordseite der Alpe dar.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Ausweisung des bestehenden Sondergebiets sowie der Verkehrsflächen (Parkplatz) und des Spielplatzes bringen unter dem Strich nur geringe Änderungen mit sich, weil hier die Entwicklung an einer weniger empfindlichen und vorbelasteten Stelle erfolgen wird und gleichzeitig die Chance zur Aufwertung der Situation birgt.

4.2.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Emissionen)

Bestand

Das Gebiet hat aufgrund des bestehenden Wanderweges und der hervorragenden Aussicht eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung und wird meist von den Gästen des Beherbergungsbetriebes genutzt.

Die bestehenden Immissionen sind nach Augenscheinnahe des Geländes sehr gering. Eine Lärmbelastung ist kaum vorhanden und rührt allenfalls von den Gästen selbst her.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Erholungswert wird sich auch mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung kaum wandeln, auch wenn die Gebietsbeunruhigung durch die wachsende Zahl der Besucher etwas zunehmen wird.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Das Baudenkmal „Ruine Burg Falkenstein“ liegt außerhalb. Die Beziehung zur Burg ändert sich durch die Ausweisung als bestehendes Sondergebiet nicht.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche zusätzliche negative Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht festgestellt.

4.2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehalt der rechtsgültigen Flächennutzungsplanung muss davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Nutzungen fortgeführt werden und der Zustand des Gebiets unverändert bleibt.

4.2.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen in diesem Fall kaum in Betracht, da die Flächennutzungsplanänderung der Entwicklung des dort ansässigen Betriebes dient. Eine Erweiterung an anderer Stelle ist deshalb nicht denkbar.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bereits durch die Wahl des Standorts lassen sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans folgende Auswirkungen gering halten:

- Mit der Ausweisung der Stellplätze ganz im Norden wird die Belastung durch die Fahrzeuge auf den Zufahrtbereich beschränkt. Der Süden wird als Ruhezone erhalten.
- Die Bauflächen liegen an einer Stelle, die kaum bemerkenswerte Tier- oder Pflanzenarten aufweist und schonen die hochwertigeren Standorte (Felsen, Feuchtweide).

Weitere Schutzgut spezifische Minimierungsmaßnahmen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt.

Da es sich bei der Schlossanger Alp um einen landschaftlich empfindlichen Bereich handelt, ist die Minimierung der landschaftlichen Auswirkungen hier von größter Bedeutung. Dabei sollen spätestens mit der Aufstellung eines Bebauungsplans folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Die Stellung der Gebäude muss sich an der Geländehauptrichtung orientieren. Hierzu sollte auf dem Gelände eine Höhenaufnahme mit der Darstellung der Schichtlinien durchgeführt werden.
- Die Schlossanger Alp ist eine alte Weidefläche. An einigen stehen gebliebenen Baumstümpfen lässt sich ablesen, dass früher kein abrupter Übergang zwischen Wald und Offenland vorlag, sondern die Baumdichte zur offenen Weidefläche hin immer geringer wurde. Gleichzeitig war, wie damals üblich, auch der Wald beweidet, was zu einem geringeren Deckungsgrad der Baumschicht führt. Es muss also von einem ehemals fließenden Übergang Wald-Offenland ausgegangen werden. Diesem historischen Leitbild folgend, ist die Eingliederung aller bestehenden und geplanten baulichen Einrichtungen und des Parkplatzes in einen neu geschaffenen, gehölzreichen „halboffenen“ Übergangsbereich zwischen Wald und offener Weide denkbar. Hier sollte darauf geachtet werden, dass die zu pflanzenden Bäume keine Reihen oder Alleen bilden, sondern durch unregelmäßige Gruppierung dem ursprünglichen Landschaftsbild angepasst werden.
- Der Kernbereich der Alpe sollte weitgehend gehölzfrei bleiben, um das Raumerlebnis erhalten zu können.

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans („Leitfaden“) herangezogen. Inwieweit die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Darstellung einer bestehenden Sondergebietsfläche zur Notwendigkeit eines ökologischen Ausgleichs führt, muss im Rahmen des zum verbindlichen Bauleitplan gehörigen Umweltberichts abschließend beurteilt werden.

Jedenfalls ist die Ausweisung externer Ausgleichsflächen hier nicht zielführend, da der ökologische Ausgleich und optische Einbindung in einer Einheit erfolgen muss.

4.3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Pfronten hat für den Bereich der Schlossanger Alp die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel ist es, an den Baukörpern des bestehenden Beherbergungsbetriebes Änderungen und Erweiterungen vorzunehmen. Da dieses Ziel dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht entspricht, muss parallel zum Bebauungsplan eine Änderung vorgenommen werden. Mit der vorliegenden Arbeit wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

Aufgabe war es, den geplanten Zustand des rechtsgültigen Flächennutzungsplans den planerischen Auswirkungen der Änderung gegenüberzustellen.

Durch die Standortwahl innerhalb weniger empfindlicher Bereiche ist der Eingriff überwiegend von geringer Erheblichkeit.

Da der größte Wert des Gebiets in seiner landschaftlich einmaligen Lage begründet ist, hängt die Erheblichkeit des Eingriffs hier ganz wesentlich von wirksamen Einbindungsmaßnahmen ab (An Höhengichtlinien angepasste Hausstellung, Integration von Parkplatz und Spielplatz in eine halboffene Landschaft, keine Baumreihen). Bei ausreichender Einbindung kann auch hier von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit bei guter Einbindung
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Der Ausgleich des Eingriffs soll im unmittelbaren Umfeld der geplanten Anlagen erfolgen und neben der Aufwertung der Flächen als Lebensraum vor allem der optischen Einbindung dienen.

6. UNTERLAGEN

- KREISPLANUNGSSTELLE am Landratsamt Ostallgäu, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten, Marktoberdorf, 2006
- ORTSPLANUNGSSTELLE für Schwaben, Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten mit integriertem Landschaftsplan, Landschaftsplanung: Valentien und Valentien, Weßling, AZ. V-610-6/2 vom 04.11.1997, rechtswirksam seit 18.11.1997
- LFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Ostallgäu, Augsburg 2005
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München“2006, S. 27
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003