



Gemeinde Pfronten

Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber:
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Bearbeitung:
Th. Puschmann
Textfassung vom 30.11.2006

hofmann & dietz architekten landschaftsarchitekten bdlb. bdlb.

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	7
4.2.3 Schutzgut Wasser	8
4.2.4 Schutzgut Klima/Luft	8
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild	9
4.2.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Emissionen)	10
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	13
4.3.3 Maßnahmen zur Überwachung	13
5. ZUSAMMENFASSUNG	14
6. UNTERLAGEN	15

1. ANLASS, GRUNDLAGEN

1.1 Anlass

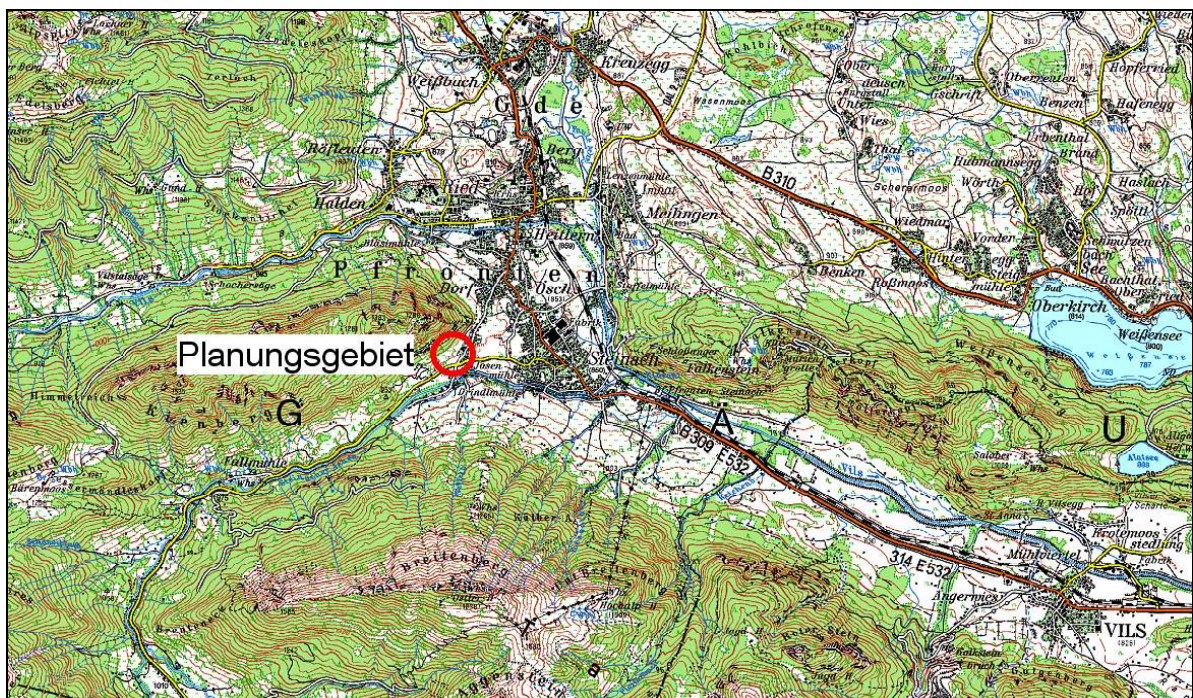
Im Bereich der Kienbergstraße plant der Betreiber einer örtlichen Gastwirtschaft in unmittelbarer Nähe die Errichtung mehrerer kleiner Alphütten und weitere zugeordnete Baulichkeiten.

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 Südwesten der bestehenden Ortschaft und an der äußersten nordwestlichen Grenze des Naturraums 021, Lech-Vorberge.

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



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

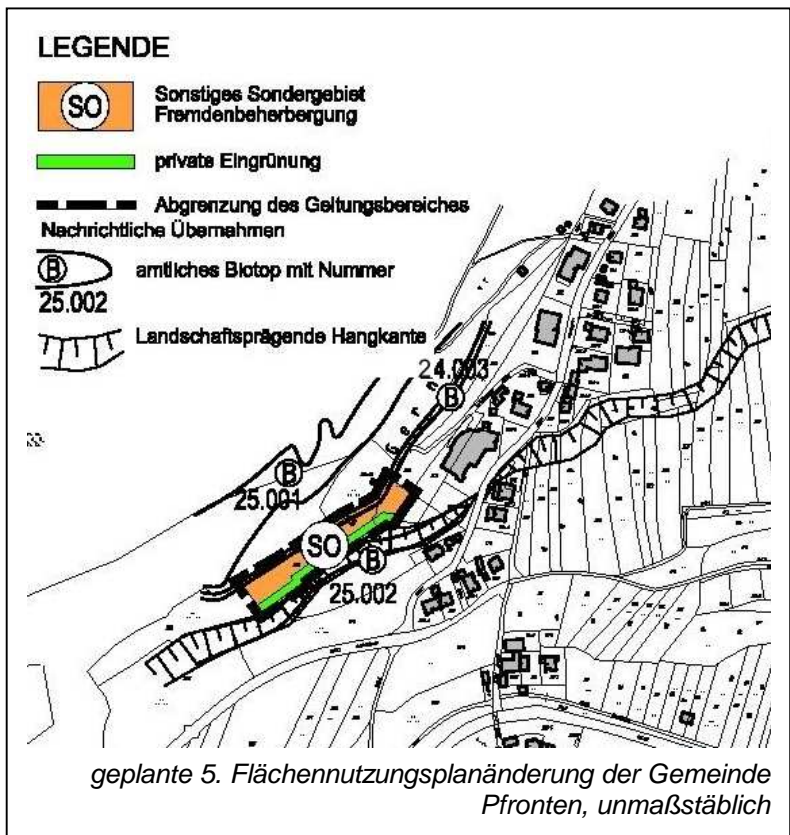
2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung für den Bebauungsplan „Kienbergstraße“ und verfolgt dabei folgende Ziele:

Südwestlich des bestehenden Hotels an der Kienbergstraße soll die Unterbringung von Gästen in Form eines „Almdorfes“ ermöglicht werden. Dieses innovative touristische Konzept dient auch der Stärkung des Tourismus in der Fremdenverkehrsgemeinde Pfronten.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieses Entwicklungsziel und die Neuansiedlung des touristischen Betriebes bauplanungsrechtlich

abgesichert werden. Der Betrieb ist für die Gemeinde aufgrund seiner neuen Konzeption von großer Bedeutung. Das Gebiet soll über das bestehende Fuchslochwegle erschlossen werden.



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

3.2.1 Regionalplan

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.

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

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19, „Grünten-Edelsberg-Breitenberg“ wird von dem Vorhaben am östlichen Rand tangiert.

3.2.2 Waldfunktionsplan

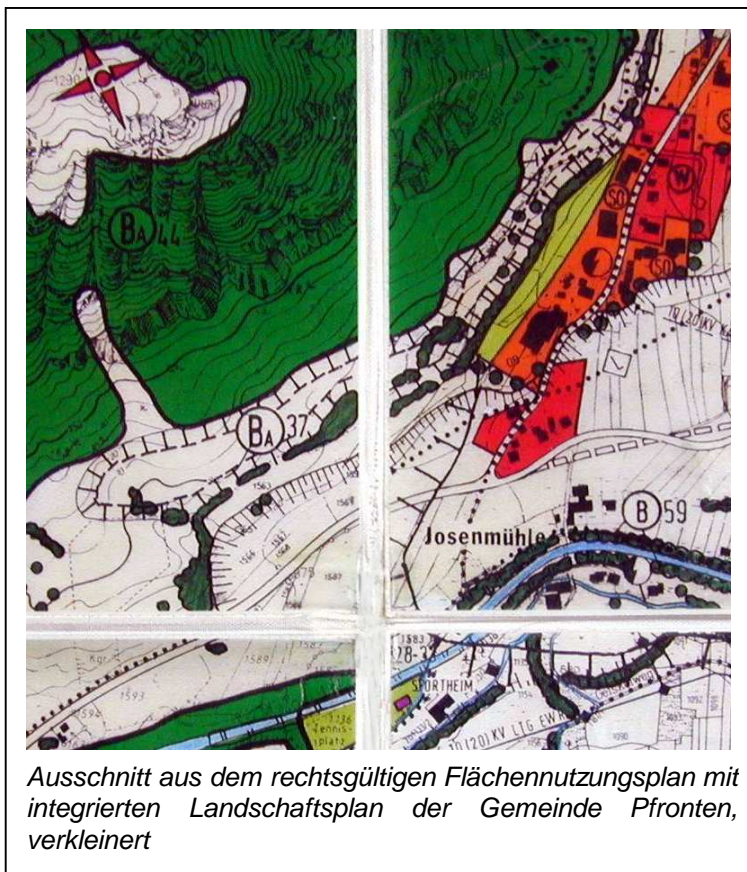
Der Waldfunktionsplan weist den Hang über dem geplanten Sondergebiet als „Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz“ und „für den Wasserschutz (außerhalb von amtlichen Wasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten)“ aus.

In nordöstlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 Meter ein „Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I“.

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 und als Grünfläche eingetragen.

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

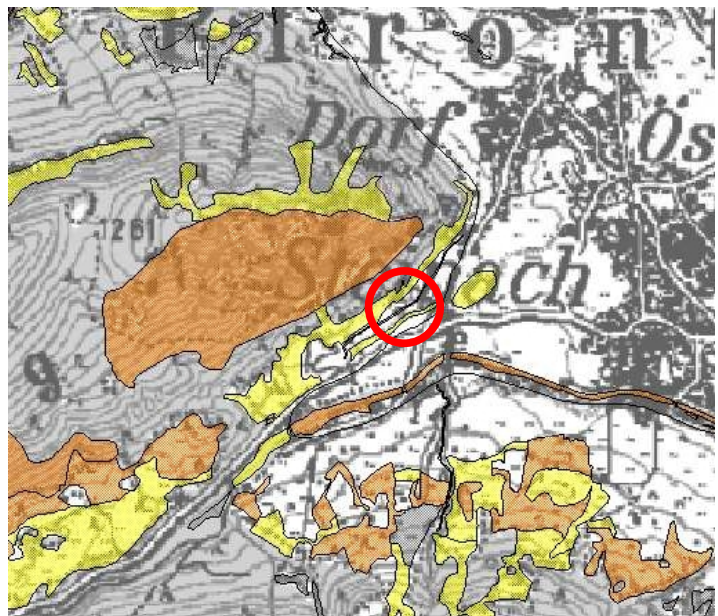


3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung

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

Nördlich und südlich des geplanten Sondergebiets liegen biotopkartierte Magerrasen und Magerweiden von regionaler Bedeutsamkeit sowie eine kartierte Hecke (örtlich bedeutsam).

Das Plangebiet liegt vollständig im ABSP-Schwerpunktgebiet „Hochlagen im Vilser Gebirge“.



Ausschnitt aus dem ABSP Ostallgäu, rot umrandet: Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung, Fläche grau hinterlegt (Linearbestand durch die Mitte des roten Kreises) = örtlich bedeutsam, Fläche gelb hinterlegt = regional bedeutsam, orange = überregional bedeutsam, große graue Fläche = Wald

3.5 Schutzgebiete und sonstige Gebietsfunktionen

Per Verordnung ausgewiesene Schutzgebiete, die dem Bayerischen Naturschutzgesetz unterliegen, werden von der Gebietsausweisung nicht berührt. Dabei ist zu beachten, dass die Biotope regionaler und überregionaler Bedeutung dem Pauschenschutz nach Art 13d BayNatSchG unterliegen. Dies gilt nicht für die Haselhecke.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich jedoch das FFH-Gebiet Nr. 8429-303.01 („Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ache“) an.



Lage des FFH-Gebiets „Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ache“

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

Die intensive Grünlandwirtschaft ist die überwiegende Flächennutzung. Die weitgehend ebene Terrasse des Geltungsbereichs wird dabei gedüngt, mehrmals im Jahr gemäht und zumindest zeitweise beweidet.

Im Osten befindet sich ein bestehender, größerer Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie und Parkmöglichkeit.

Die Kienberghänge im Norden werden dagegen deutlich extensiver bewirtschaftet, als die tiefer liegenden Terrassen und Talbereiche. Auf biotopkartierten Böschungen werden Landschaftspflegemaßnahmen (Mahd und Entbuschungen) durchgeführt.

4.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untergrund im Änderungsbereich besteht laut geologischer Karte 1 : 25.000 aus spätglazialen Schotter, der bergseitig zum Teil von Hangschutt überdeckt ist. Die untere Böschung stellt dabei einen von der Steinacher Ache erodierten Terrassenrand dar. Im Talgrund steht an den Rand des Vilstales angeschwemmter Bachschutt an.

Der Kienberg selbst ist aus Hauptdolomit mit Kalkeinschlüssen aufgebaut.

Von der grundsätzlichen Erfüllung der Bodenfunktionen kann ausgegangen werden, da das Bodengefüge nach Augenschein wenig gestört ist.

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

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung der Nutzung im Gebiet geht eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einher (Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe, Infiltrationsfunktion, biotische Ertragsfunktion, Dokumentationsfunktion, Standort für natürliche Vegetation).

Insgesamt kann dabei von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden, da für das Gelände eine lockere Bebauung mit genügend großen un bebauten Bereichen vorgesehen ist.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer kommen im Gebiet keine vor; das nächste offene Gewässer ist die Steinacher Ache. Auch Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser wurden bei einer Begehung nicht angetroffen. Durch die oben angesprochene Ungestörtheit der Bodenverhältnisse muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch die Grundwasserneubildung in ungestörter Weise stattfindet.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Ausweisung des bestehenden Gebäudekomplexes als Sondergebiet hat tatsächlich eine voraussichtlich nur geringe Änderung der Wasserverhältnisse zur Folge. Dies liegt zum einen an der geringen Dichte der geplanten Baukörper, zum anderen an der damit verbundenen Möglichkeit zur Durchführung von Minimierungsmaßnahmen, wie der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers oder dem Rückhalt in einem Teich.

4.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Es ist zu erwarten, dass die jährliche Niederschlagssumme von durchschnittlich 1700 mm auch für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung zutrifft. Andererseits ist der Standort aufgrund der Südexposition einer erheblichen Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Ein Kaltluftstau ist aufgrund der Terrassenlage nicht zu befürchten. Die Kaltluftbahn entlang der Steinacher Ache wird nicht tangiert.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die bestehende Bebauung und die Erschließungsflächen werden kaum Einfluss auf die kleinräumige klimatische Situation des Gebiets haben, da nirgends Kaltluftbahnen unterbrochen werden und keine Beeinträchtigung von Klima ausgleichenden Strukturen (Wälder, Feldgehölze) erfolgt.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Daten der Alpenbiotop- und Artenschutzkartierung sind im Arten- und Biotopschutzprogramm zusammengefasst. Für die Böschung im Süden und die Magerweide im Norden (Biotop-Nummern A8429-0025-002 bzw. -001) werden folgende bedeutsame Arten ausgewiesen:

Tierarten: Feldgrille und Rostbraunes Wiesenvögelchen

Pflanzen: Gekielter Lauch, Ästige Grasllilie, Clusius' Enzian, Frühlings-Enzian, Fliegen-Ragwurz, Mehlsprimel, Gewöhnliche Simsenlilie.

Daneben kommen an bemerkenswerten Pflanzenarten neben den zahlreichen Magerrasenarten noch Pflanzen, wie Geöhrttes Habichtskraut, Blutrote Sommerwurz oder das Alpen-Leinblatt vor. Der Magerrasen auf der unteren Böschung zeigt dabei deutliche Anzeichen von „Versaumung“, sichtbar an Wildem Majoran in höheren Deckungsgraden.

Die Haselhecke als nördliche Begrenzung des Gebiets (Biotop-Nummern A8429-0024-003 bzw. -001) beherbergt neben der Schwarzwerdenden Weide keine selteneren Arten.

Für das o.g. FFH-Gebiet werden im Gebietsdatenblatt Frauenschuh, Abbiss-/Skabiosen-Scheckenfalter und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling genannt.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Setzt man voraus, dass die bestehenden Biotope im Randbereich nicht unmittelbar von geplanten Baulichkeiten tangiert werden, ist der Beibehalt deren ökologischer Wertigkeit zu erwarten. Artnachweise über empfindliche Tierarten (Fluchtreaktionen) liegen nicht vor.

Ungeachtet der notwendigen Verträglichkeitsabschätzung gem. GemBEK 2000² durch die Untere Naturschutzbehörde ist aus Sicht des Landschaftsplaners eine Verschlechterung des FFH-Gebiets zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Da dennoch aufgrund der Vielfalt der umgebenden Lebensräume von dem Vorhaben eine gewisse Störung der Fauna ausgehen wird, ist die Erheblichkeit als mittel einzuschätzen.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Gebiet liegt oberhalb der landschaftsprägenden Terrassenkante am Fuß des Kienbergs unmittelbar am Ortsrand. Die Geländehaupttrichtung verläuft von Südwest nach Nordost, folgt den Höhenlinien am Kienberg und wird durch die Böschungen, den Heckenverlauf und den Bachlauf deutlich markiert.

Obwohl die Lage der geplanten Sonderbaufläche vom Tal aus weithin einsehbar ist, erschließen sich bei einer Begehung sehr reizvolle und enge Räume.

Das am Ortsrand befindliche bestehende Hotel stellt dabei trotz der vorhandenen Eingrünung durch die Massivität des Baukörpers eine Vorbelastung dar. Störend wirkt sich auch die neu gebaute serpentinenförmige Zuwegung über die biotopkartierte Böschung aus.

Das Gebiet ist sehr empfindlich gegen eine unangepasste Bebauung.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die landschaftsästhetischen Folgen der Ausweisung des bestehenden Sondergebiets hängen sehr stark von der Art und der Dimensionierung der Bebauung ab.

Geht man von der derzeit geplanten lockeren Bebauung mit geringer Höhe aus (s. Minimierungsmaßnahmen), so ist eine landschaftsverträgliche Umsetzung durchaus vorstellbar. Höhere Baukörper dagegen müssen als Schaden für das Landschaftsbild betrachtet werden. Auf die Empfehlung des Kreisbaumeisters zur Gruppierung der Gebäude sei verwiesen.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kaum regelbar sind und an dieser Stelle die Auswirkungen der Planaufstellung zu beurteilen sind, ist die Ausweisung des Sondergebiets von mittlerer Erheblichkeit. Diese Einschätzung kann sich mit der Konkretisierung der Planvorgaben bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung noch ändern.

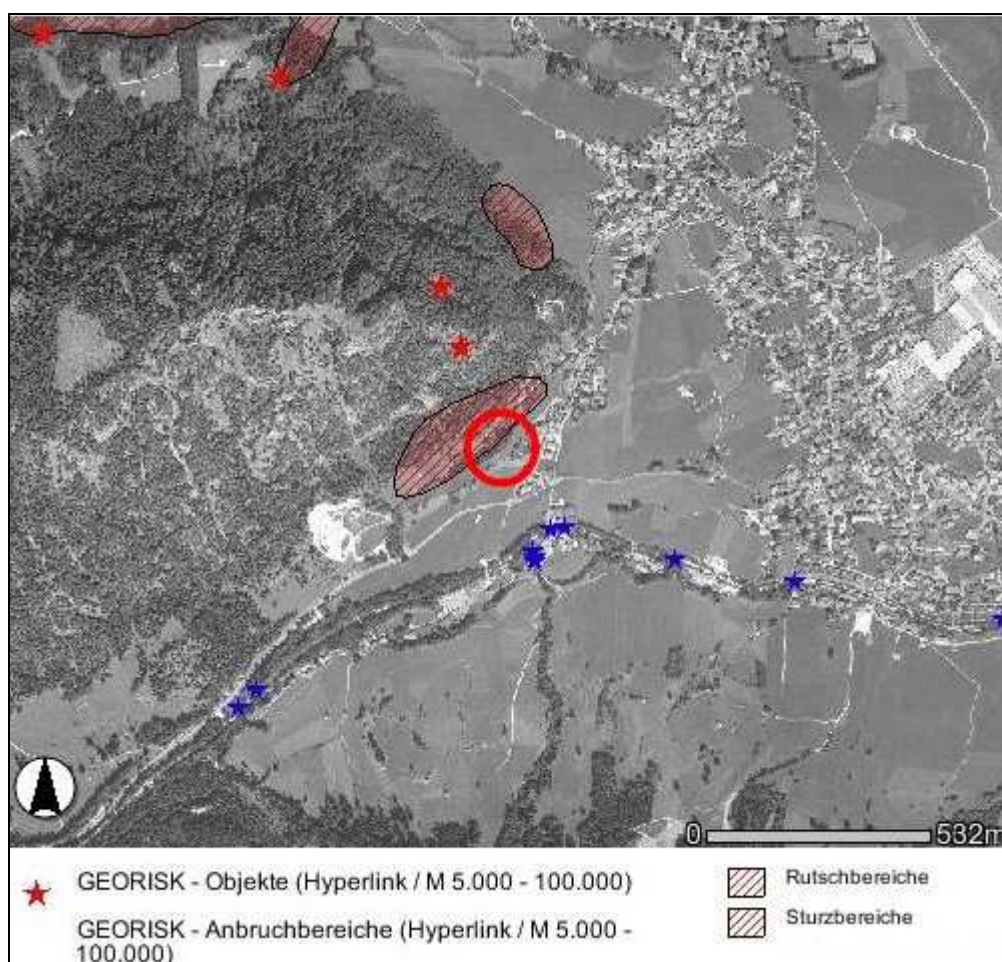
Voraussetzung hierfür ist die Vermeidung jeglicher Erschließung über die untere Leite. Die Erschließung muss aus Gründen des Landschaftsbildes über den bestehenden Gemeindeweg (Fuchslochwegle, Fl.-1555/1) erfolgen.

² Gemeinsame Bekanntmachung des StMI, StMWVT, StMELF, StMAS, und StMLU zum Schutz des europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 4.8.2000 (Danach soll abgeschätzt werden, ob für das vorliegende Projekt das gesetzliche Verschlechterungsverbot nach Art. 13b Abs. 2 der FFH-RL greift oder nicht.)

4.2.7 Schutzgut Mensch (Naturgefahren, Erholung, Immissionen)

Naturgefahren (Steinschlag, Lawinen, wild abfließendes Oberflächenwasser)

Nördlich der geplanten Sondergebietsfläche liegt laut des „Informationsdienstes Alpine Naturgefahren“³ ein potentieller Felssturzgebiet. Diese Angaben werden nach einer Begehung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten durch den Fund einzelner, jüngerer Steine aus dem Oberhang unterstützt. Der Bereich Forsten stellt zudem fest, dass der überalterte Schutzwald am betreffenden Hang zur Verbesserung der Schutzwirkung nur sehr schwer verjüngt werden kann.



Ausschnitt aus der Kartierung des „Informationsdienstes Alpine Naturgefahren, rot umrandet = Lage Baufläche

Aus diesem Anlass wurde ein Gutachten zu den vorhandenen Georisiken⁴ beauftragt, das zum derzeitigen Planungsstand als Vorabdruck vorliegt.

Demnach besteht für das Baugebiet keine unmittelbare Gefährdung durch Felsstürze und abrollende Bruchstücke, da oberhalb des Gebiets kein Anzeichen von Massenbewegungen vorgefunden wurden und abrollende Bruchstücke vor dem Baugrundstück zur Ruhe kommen.

Aussagen zu einer eventuellen Gefährdung durch Lawinen sind dem Gutachten nicht zu entnehmen.

³ <http://212.124.44.168/ian/viewer.htm>

⁴ Dr. Ulrich, Almdorf anno dazumal, Gutachten zu den Georisiken, AZ 0611007LTK, Vorgang 33537, Kempten 2006

Bei einer Lage am Unterhang ist bei Starkregenereignissen grundsätzlich mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Erholung, Immissionen

Das Gebiet hat aufgrund des bestehenden Wanderweges, des nahen Erholungswaldes und der Loipe im Tal eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Aufgrund der Entfernung von mindestens ca. 60 m zur Achtalstraße sind nach Voreinschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde keine schädlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. In der Kienbergstraße und im Zufahrtbereich ist dagegen mit einer Mehrung des Verkehrs zu rechnen. Der hieraus entstehende zusätzliche Verkehrslärm wird sich jedoch im zumutbaren Rahmen halten. Der geplante Erweiterungsbereich des Hotels Bavaria und die vorgesehene Wendehammersituation wären aufgrund der unmittelbaren Nähe zueinander, vor allem hinsichtlich nächtlicher Belastungen im Baugenehmigungsfall zu prüfen. Der Immissionsschutz wird jedoch als lösbar angesehen und ein Gutachten nicht für erforderlich gehalten.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Eine mögliche Gebietsgefährdung durch Steinschlag oder Lawinen ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mittels Abschluss des Gutachtens zu den Georisiken weiter zu verfolgen. Es sind Vorkehrungen zur Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers einzuplanen.

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.

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 Ausweisung 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 Ausnutzung des Fuchslochweges als Erschließung wird eine nicht landschaftsverträgliche Zufahrt über die Leite und damit die Beeinträchtigung des Biotops und des Landschaftsbilds vermieden.
- Obwohl sie von hochwertigen Lebensräumen umgeben ist, liegt die Baufläche an einer Stelle, die kaum bemerkenswerte Tier- oder Pflanzenarten aufweist und schont die hochwertigeren Standorte (Böschung, Magerweide).

Da es sich bei dem Standort jedoch um einen landschaftlich sehr empfindlichen Bereich handelt, ist die Minimierung der landschaftlichen Auswirkungen hier von großer 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 Firsthöhe der Baukörper soll auf max. 5,50 m beschränkt werden (schmale Fläche). Größere Baukörper sind aus landschaftsästhetischen Gründen nur auf dem Fl.-St. 1555 (Flurnummern s. Ausschnitt Flächennutzungsplan Kap. 2) verträglich.
- Die Gebäude sollen einen ausreichenden Abstand (ca. 10 m) zur Böschungsoberkante einhalten (eingezeichneter Grünstreifen südlich der Sonderbaufläche).
- Unmittelbar westlich des Grundstücks 1562 befindet sich eine ostexponierte Böschung, die die Terrasse unterteilt und einen prägnanten Abschluss des Baugebiets darstellt. Diese Grenze darf durch die Bebauung nicht überschritten werden.
- Eine Bepflanzung des Geländes mit Bäumen soll auf eine Reihung oder sonstige regelmäßige Stellung unbedingt verzichten, da dies nicht zu der durch Beweidung entstandenen lockeren und unregelmäßigen Gehölzvegetation passen würde.
- Der Bewuchs der unteren Leite sollte zumindest auf Teilabschnitten als halboffene Struktur mit lockerem Gehölzbewuchs entwickelt werden, um damit eine Einbindung der dahinterliegenden Bauten auf der Terrasse zu gewährleisten.
- Zur Schonung der Biotopflächen sollen die hochwertigen Lebensräume im Zuge der o.g. Höhenaufnahme lagerichtig eingemessen werden.
- Die Ausgestaltung des Baugebiets soll so erfolgen, dass die Quervernetzung zwischen den Biotopen Nr. 25.01 und 25.02 aufrecht erhalten werden kann.

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.

Die Ausweisung externer Ausgleichsflächen wird hier als nicht zielführend betrachtet, da der ökologische Ausgleich und die optische Einbindung in einer Einheit erfolgen muss. Es wird empfohlen, den ökologischen Ausgleich auf dem Grundstück Nr. 1634/29 nördlich der geplanten Sonderbaufläche durchzuführen. Hier ist eine Auflichtung der weitgehend zugewachsenen Weidefläche aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlich. Die weitere Pflege des Gebiets kann dann über eine Schafbeweidung durchgeführt werden. Eine gleichzeitige dauerhaft störende Nutzung der Ausgleichsflächen, z.B. in Form einer Bebauung soll dabei ausgeschlossen werden.

In welchem Umfang und an welcher Stelle die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Darstellung einer bestehenden Sondergebietsfläche eines ökologischen Ausgleichs bedarf, muss allerdings im Rahmen des zum verbindlichen Bauleitplan gehörigen Umweltberichts beurteilt werden.

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 geplanten Neubebauung in Form einer Feriensiedlung („Almdorf“) an der Kienbergstraße die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen.

Da diese Absicht 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.

Der landschaftsökologische Wert des Gebiets hängt im wesentlichen von seiner prägenden Lage auf einer Terrasse des Achtals und inmitten von kartierten Biotopen ab. Die vorkommenden Magerrasen, Magerweiden und Gehölzflächen schließen das Gebiet von Norden und Süden ein. Im Norden grenzt zudem das FFH-Gebiet Nr. 8429-303.01, „Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Ache“ an.

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

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere 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, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten, Marktoberdorf, 2006
- ORTSPLANUNGSSTELLE für Schwaben, Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfronten mit integriertem Landschaftsplan, Landschaftsplanung: Valentien und Valentien, Weißling, 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
- Gemeinsame Bekanntmachung des StMI, StMWVT, StMELF, StMAS, und StMLU zum Schutz des europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 4.8.2000