

26.11.2009

**Gemeinde Pfronten**  
(Landkreis Ostallgäu)

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan  
**Nr. 48 „Skizentrum/ Pfronten-Steinach“**

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Breitenbergwiesen (landwirtschaftlich genutzte Flächen – im Winter Skipiste), im Westen an landwirtschaftliche Flächen und ein Grundstück mit einem bestehenden Wohnhaus, im Norden an Grundstücke mit Bestandsgebäuden (Wohnhaus und Beherbergungsbetrieb) und den Alpengarten, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern der Gemarkung Steinachpfronten:  
659/13, 659/15, 659/43, 659/63, 659/76, 1018/1, 1022, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1027/1, 1028, 1030, 1030/1, 1032, 1033, 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/5, 1033/6, 1034, 1257/64 und 1257/65.

**Entwurfsverfasser - Bauleitplanung:**  
Architekturbüro  
Dorothea Babel-Rampp - Stadtplanerin  
Stapferweg 17  
87459 Pfronten

**Entwurfsverfasser – Grünordnungsplan /Umweltbericht:**  
Architektenbüro Hofmann & Dietz, Meinrad-Spieß-Platz 2 , 87660 Irsee

### **1. Städtebauliche Konzeption**

Die Gemeinde Pfronten ist ein Tourismusort, der den Besuchern und auch der einheimischen Bevölkerung ein entsprechendes Freizeit- und Sportangebot bieten will. Um auch die langfristige Sicherung von Tourismus- und Sportflächen zu gewährleisten, wird das Gebiet „Skizentrum / Pfronten-Steinach“ mit der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) und Sondergebiet Tourismus und Sport (SO) ausgewiesen.

#### Ziele der Planung:

Es soll eine Konzeption entstehen, die ein Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen auch unter der Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche ermöglicht, und zur Sicherung des Tourismus und Sportbetriebes unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, auch unter dem Gesichtspunkt einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, führt. So ist es notwendig gegenseitige Beeinträchtigungen zu überprüfen und entsprechend notwendige Maßnahmen einzuarbeiten. Umweltbeeinträchtigungen sollen möglichst gering gehalten werden, die Versiegelung auf das Notwendigste beschränkt werden. So werden Parkplatzflächen, die nur im Winterbetrieb notwendig sind und beparkt werden oberflächentechnisch nicht verändert, sondern weiterhin im Sommer als Grünland genutzt. Im Winter wird auf den Winterstellplätzen auf dem gefrorenen und/oder schneebedeckten Boden geparkt.

Die gegenseitige Beeinträchtigung, die größtenteils aus dem zu- und abfahrenden Verkehr der Sporteinrichtung und Schank- und Speisewirtschaft herrührt, wurde schallschutztechnisch von der Fa. TECUM, Kempten untersucht. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan entsprechend

eingearbeitet, so dass eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Nutzung möglich ist.

Im Mischgebiet (MI) soll die jetzt bereits vorhandene Mischnutzung, die auch in dem westlich angrenzenden Gebiet vorhanden ist, gestärkt werden. Die jetzt vorhandene Gebäudestruktur, die sich an den Krokusweg anlehnt und am Fuße des Breitenbergs liegt, soll in der Kleinteiligkeit und Klarheit der Baukörper erhalten bleiben. Auch die einfache und klare Dachlandschaft und die dem Geländeverlauf folgenden Gebäudekörper sollen erhalten bleiben. Störungen dieser sensiblen Lage und des vorhandenen Bauegefüges durch große Eingriffe sollen unterbleiben.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18.11.1997 und eine rechtskräftigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Schizentrum Steinach“ vom 24.7.2008. Die jetzt durch diesen Bebauungsplan bearbeiteten Flächen sind sowohl im ursprünglichen Flächennutzungsplan (westlicher Bereich) als auch in der 7. Änderung erfasst.



Flächennutzungsplan vom 18.11.1997



Flächennutzungsplan 1. Änderung vom 24.7.2008

Es sind alle mit dem Bebauungsplan überarbeiteten Flächen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst. Das Sondergebiet (SO), jetzt im Bebauungsplan dargestellt, ist im Süden und Osten von den Abmessungen kleiner gewählt als im Flächennutzungsplan dargestellt. Das betroffene Gebiet ist somit im Flächennutzungsplan erfasst und dargestellt und weist die jetzt mit der Bauleitplanung aufgenommenen Nutzungen Mischgebiet (MI), Sondergebiet Tourismus und Sport (SO) und Grünflächen aus.

### **2.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan wurde aus der rechtskräftigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, wenngleich der Geltungsbereich im Süden und Osten geringere Ausmaße besitzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch den Parkplatz für die Liftbetriebe und die Ganzjahresnutzung (z.B. Ausgangspunkt für Wanderungen), der auch im Bebauungsplan Nr. 25 mit aufgeführt war, nun jedoch im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 48 für den Teilbereich des Stellplatzes aufgehoben wurde und über den neuen Bebauungsplan Nr. 48 geregelt wird. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist in der Planzeichnung hellgrau markiert und verläuft im Nordwesten identisch mit dem Geltungsbereich des neuen

Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Bedarf der langfristigen Sicherung der touristischen und sportlichen Nutzung der Flächen am Breitenbergfuß entwickelt.

Die Gemeinde Pfronten ist im Besitz eines Großteils der Flächen im Sondergebiet (SO). Die Nutzung entspricht seit geraumer Zeit der, die jetzt im Bebauungsplan dargestellt ist.

Die Erschließung ist über den Scheiberweg und den Krokusweg vorhanden, wobei der Krokusweg nur bis zum Flurstück Nr. 659/76 im Moment (außer für landwirtschaftlichen Verkehr) befahren werden darf.

Die Flächen werden wie folgt genutzt:

- a) Die Flächen im Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes sind mit Bestandsgebäuden bebaut. Hier wird geregelt, wie mit Erweiterungs- bzw. Ersatzgebäuden zu verfahren ist.
- b) Das Sondergebiet (SO) Tourismus und Sport wird als Standplatz für die Talstationen der Liftanlagen und für weitere sportliche Aktivitäten (Sommer und Winter) dargestellt. Eine Gaststätte (mit Betriebszeiten in der Regel zwischen dem 1. Dezember und 15. März – Verlängerung über diesen Zeitraum hinaus sind schneelagenbedingt möglich) erweitert das touristische Angebot. Entsprechend werden Parkplatzflächen für die Ganzjahresnutzung, Gaststättennutzung und den reinen Winterbetrieb vorgesehen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege siehe Punkt 8.

### **3. Lage und Bestand**

#### **3.1 Lage**

Das Gebiet liegt direkt am Fuße des Breitenbergs an den abfallenden Breitenbergwiesen ca. 2 km von der Ortsmitte Pfronten-Ried mit Rathaus, Kirche, Läden für den täglichen Bedarf und öffentlichen Einrichtungen entfernt. Von der Ortsmitte Pfronten-Steinach mit Kirche und Läden liegt das Gebiet ca. 250 m entfernt. Das Gebiet ist rund 1,8 ha groß.

Das Gebiet dehnt sich an den Liftbetrieben in Pfronten-Steinach über den Krokusweg hinweg bis angrenzend an den Alpengarten hin aus. Im Westen grenzt außerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauung an, die lt. Flächennutzungsplan sich als Splittersiedlung im Außenbereich darstellt, jedoch von der Gebietsstruktur mit einem Gewerbebetrieb, einem Beherbergungsbetrieb, einer Wasserkraftanlage und der kleinteiligen Wohnnutzung der Struktur nach einem Mischgebiet entspricht.

#### **3.2 Verkehr**



Luftbild von Gemeinde überlassen (maßstabslos!)

Das Plangebiet wird bereits von Norden her hauptsächlich über den Scheiberweg von der Achtalstraße aus erschlossen. Der Scheiberweg ist auch über die Breitenbergstraße und die Enzianstraße nördlich der Achbrücke erreichbar, wobei dies die untergeordnete Strecke darstellt. Der im Plangebiet befindliche Krokusweg kann nach Osten nur bis zur Flurnummer 659/76 für den öffentlichen Fahrverkehr benutzt werden, da er ab dort nur noch für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

Der Scheiberweg wird im Sommer mit normaler Gegenverkehrsregelung benutzt. Im Winterbetrieb besteht aufgrund des Skibetriebs, der ein entsprechendes Verkehrsaufkommen zur Folge hat, eine Einbahnregelung auf dem Scheiberweg. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt dann über den Scheiberweg, der abfließende Verkehr über die Enzianstraße, die dann auch eine Einbahnregelung hat.

Vom Plangebiet geht nach Süden hangaufwärts ein landwirtschaftlicher Weg, der zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, aber auch als beliebter Wanderweg zum Tiroler Stadel oder auf den Breitenberg benutzt wird. Der landwirtschaftliche Weg „Aschenweg“ wird lediglich zu landwirtschaftlichen Zwecken benutzt.

Im Winter ist zudem direkt aus dem Plangebiet der Einstieg in die Loipe Richtung Breitenbergbahn und Grenze, die in landschaftlicher schöner Lage verläuft, möglich. Am nördlichen Ende des Plangebiets am Nordufer der Ach kann die Loipe der Achtalrunde erreicht werden.

Der ganzjährig nutzbare Stellplatz auf dem Gelände ist im Moment kleiner ausgeführt als im ursprünglichen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 25 dargestellt. Die Winternutzung deckt bereits jetzt die komplette als Stellplätze dargestellte Fläche inklusive Winterstellplätzen ab. Hier wird dann auf der mit Schnee bedeckten Grünfläche geparkt.

Im Moment werden die Stellplätze bei den Liftbetrieben über den gesamten angrenzenden Krokus- und Scheiberweg über aufsteigende Parkgassen direkt befahren. Es existiert keine eindeutige Zufahrt, sondern somit mehrere Einfahrten zum Stellplatz.

### **3.3 Topographische und Landschaft**

Das Gelände des Sondergebietes (SO) (Parkplatz, Lifтанlagen, sportliche Aktivitäten etc.) fällt von Süden nach Norden von ca. 866 m über NN auf ca. 853 m über NN ab. Es handelt sich um die abfallenden Breitenbergwiesen und bereits genutzten Stellplatzflächen, die bis zum Krokusweg gleichbleibend abfallen. Im Bereich des Mischgebietes ist das Gelände eher eben und grenzt im Norden an den Gießen und den Alpengarten an, der wiederum an die Steinacher Ache angrenzt. Der Gießen liegt größtenteils – bis auf einen Ast – fast direkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes und liefert auch die Wasserzufuhr für den Teich hinter dem Gebäude auf Flurstück Nr. 659/76, der als Wasservorrat für die Beschneigung benötigt wird. Der Gießen an der nördlichen Plangrenze mit Übergang zu Alpengarten und Steinacher Ach mit dem Gehölzsaum stellt ein wichtiges Landschaftselement dar (Siehe Umweltbericht).

### **3.3 Bestand Gebäude und Nutzung**

Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Bestandsgebäude. Im Sondergebiet (SO) sind dies Lifthäuser mit und ohne Bewirtung, eine Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte / Skialm), Räume für Geräte für den Skibetrieb. Im Mischgebiet (MI) sind Wohnhäuser und ein gewerbliches Gebäude mit Unterbringungsmöglichkeiten für die Pistenraupen, Beschneiungsanlage und ähnliches Gerät vorhanden. Die Gebäude stellen sich als klare und einfache Baukörper dar, die Firstrichtungen verlaufen parallel zum Hangverlauf, die Dachlandschaft spiegelt ein ruhiges Bild wider. Hinter dem gewerblichen Gebäude befindet sich die Wasserbevorratung (Teich) gespeist aus dem Gießen für die Beschneiungsanlagen.

### **3.4 Geologie - Grundwasser**

Es ist aus Vergleichsfällen mit Grundwasserschwankungen (direkte Nachbarschaft zur Steinacher

Ach) und unterschiedlichen Böden bestehend aus überwiegend lehmigen Anteilen mit geringen Kieseinschlüssen und teilweise Sickerwässern zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nur sehr eingeschränkt möglich sein.

### **3.4 Bestand Bäume und Gehölze**

Im Sondergebiet (SO) sind keinerlei Bäume oder Gehölze vorhanden. Im Mischgebiet (MI) sind Gartenflächen und geringfügig Baumpflanzungen vorhanden. Es wird hier auf den Umweltbericht verwiesen. Siehe Punkt 8.

## **4. Planung**

### **4.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert bestehen, wobei die Zufahrt über eine neue Brücke verbreitert wird, um dem anfallenden Verkehr und auch der Fußgängerbewegung von den Stellplatzflächen, die nördlich der Steinacher Ache liegen, gerecht zu werden. Außerdem wird eine eindeutige Regelung für die Zufahrt zum Sondergebiet (SO) getroffen wird, sodass eine definierte zentrale Zufahrt zu den Parkplätzen gegeben ist. Der ruhende Verkehr im Sondergebiet (SO) soll auf den dargestellten Stellplätzen untergebracht werden, wobei hier Flächen, die eine Ganzjahresnutzung zulassen, Stellplatzflächen für die Gaststätte und Flächen, die nur für die Winternutzung vorgesehen sind, dargestellt sind.

Die Flächen der Ganzjahresnutzung werden mit Schotterrasen oder Schotter im Parkbereich und in der Endausbaustufe mit größtenteils asphaltierten Wegen ausgebaut. Zwingend ist die Zufahrt zu den Parkplätzen der Schank- und Speisewirtschaft zu asphaltieren (siehe Planzeichnung). Aufgrund der vorhandenen Hangsituation weist der Stellplatz eine Schrägneigung von mindestens 8% auf. Bei den Winterstellplätze erfährt das Gelände keinerlei Veränderung, lediglich wird im beschneiten oder gefrorenen Zustand der Flächen hier eine Beparkung durch Fahrzeuge erlaubt.

Im Mischgebiet (MI) sollen Stellplätze in Schotterrasen oder Pflaster mit mindestens 2,5 cm breiten Fugen errichtet werden, um der Versiegelung entgegen zu wirken.

### **4.2 Bauliche Nutzung**

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Sondergebiet Tourismus und Sport (SO) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zur Wahrung eines dörflichen Charakters an dieser sensiblen Stelle mit den zugehörigen Zielsetzungen (siehe unter 1), der städtebaulich große, zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für beide Gebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet (MI) für Ersatz- oder Erweiterungsbaukörper über festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben. Festgesetzte maximale Wandhöhen (OK Rohfußboden Erdgeschoss bis OK Pfette Dachstuhl) regeln die Höhenentwicklung der Gebäude.

Im Sondergebiet (SO) werden für Ersatz- oder Erweiterungsbaukörper Baugrenzen, und maximale Wandhöhen (OK Rohfußboden Erdgeschoss bis OK Pfette Dachstuhl) festgesetzt, um die Ausmaße der Gebäude zu regeln. Andere Festsetzungen wurden nicht getroffen, um für Gebäude im Sondergebiet Gestaltungsfreiheit im Zusammenhang mit notwendigen, technischen Vorgaben zu gewährleisten.

Baugrenzen wurden aus dem Bestand und den städtebaulichen Belangen und Zielen entwickelt und sichern die Lage der Gebäude zum öffentlichen Raum und sichern langfristig die Raumkanten und den Übergang zu den Stellplätzen und zur freien Landschaft.

Die im Gebiet zulässige Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte/ „Ski-Alm“) wird mit einer Betriebsdauer in der Regel vom 1. Dezember bis 15. März (jeweils 3,5 Monate pro Wintersaison) festgesetzt, wobei hier geringfügige Überschreitungen möglich sind, wenn Schneelagenbedingt ein Skibetrieb über diesen Zeitraum hinaus möglich ist. Dann verlängert sich auch die Betriebsdauer der

Schank- und Speisewirtschaft entsprechend auf diese Tage, um den Tourismus und Sport in der Wintersaison zu stärken.

### **4.3 Baugestaltung**

Zur Stärkung und Sicherung der vorhandenen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan im Mischgebiet (MI) Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung fest, wobei bestehende Gebäude Bestandsschutz haben.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da im Mischgebiet (MI) die vorhandenen Grundstücke wie jetzt dargestellt Bestand sind und im Sondergebiet (SO) der Großteil der Flächen im Eigentum der Gemeinde Pfronten bzw. der Betreibergesellschaft des Skizentrums ist.

## **6. Immissionsschutz**

Die für diesen Bebauungsplan in Auftrag gegebene schallschutztechnische Untersuchung datiert 5.3.2009 der Fa. Tecum GmbH, Kempten, analysiert das Gebiet unter den Vorgaben des Bebauungsplanes. Es werden die Sommer- und Winterstellplätze mit Zu- und Abfahrtsverkehr, der Skibetrieb, die Gaststätte und das Mischgebiet mit den Auswirkungen auf die umliegende Bebauung untersucht. Ergebnisse aus dem Gutachten sind in die Bebauungsplanzeichnung und teilweise in die Satzung eingeflossen. Die nachfolgenden Ausführungen wurden teilweise aus dem Schallschutzgutachten hier in die Begründung übernommen. Nachfolgend zunächst die Ausführungen des Schallschutzgutachtens – weiter unten wird dargestellt, welche Maßnahmen in die Bebauungsplanung übernommen wurden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollte die Wohnbebauung nördlich des Krokusweges, wie im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt, als Mischgebiet festgesetzt werden. Eine entsprechende Überplanung wäre langfristig auch für den Bereich Scheiberweg südlich der Achen und am Alpengartenweg zu erwägen.

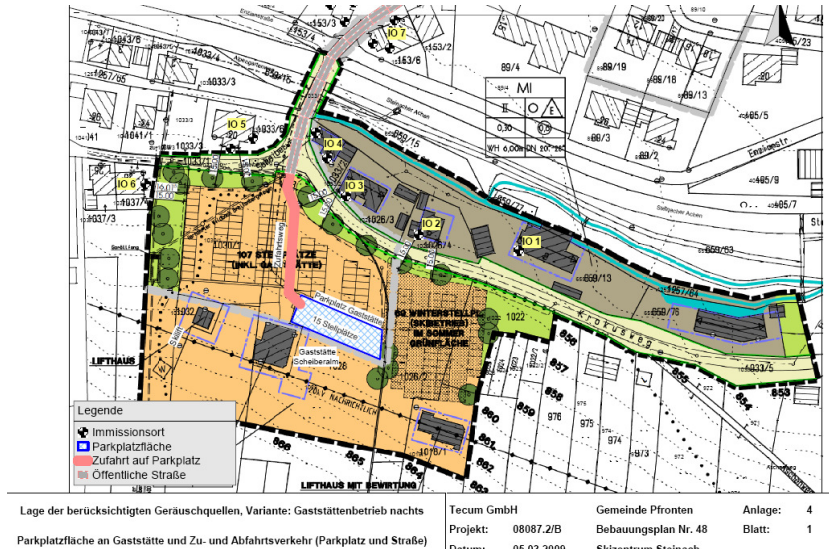
Die Parkplatznutzung im Zusammenhang mit dem Skiliftbetrieb führt weder tagsüber noch in den schutzbedürftigeren Ruhezeiten (z.B. beim Flutlichtbetrieb abends) zu Konflikten. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – an der Wohnbebauung werden unterschritten.

Es sollte eine zentrale Erschließung der Stellplatzanlage vom Scheiberweg aus erfolgen und ein Schutzabstand von 15 m zwischen der Parkplatzfläche und der Wohnbebauung sichergestellt werden, der weder von ruhendem noch von bewegtem Verkehr benutzt werden kann, somit kann der Schallpegel (Spitzenpegel nachts) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Ein- und Ausfahrtsgeschwindigkeit der KFZ sollten überlegt werden (z.B. Fahrbahnschwelle etc.) Eine separate Erschließung des östlichen Winterparkplatzes vom Krokusweg aus sollte vermieden werden.

Die erforderlichen 15 Stellplätze der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalp) sollten unmittelbar nördlich des Gebäudes angeordnet werden. Eine nächtliche Befahrung bzw. Beparkung des übrigen Parkplatzes durch die Gaststätten-Besucher ist im Regelbetrieb – falls erforderlich – durch geeignete Absperrungen zu unterbinden. Es ist hier lediglich eine Querabfahrt der Fahrzeuge von den Gaststättenparkplätzen nach 22 Uhr über den übrigen Parkplatz zu verhindern. Es soll eine geordnete Abfahrt über die asphaltierte Fläche erfolgen. Hierzu sind mobile Absperrungen für den Nachtzeitraum ab 22 Uhr gemäß Planzeichnung anzubringen (z.B. mobile Pfosten mit Kette etc.).

Es wurde hier eine hohe Auslastung der Lifтанlagen zugrunde gelegt, wie sie nur an einzelnen Wochenenden oder in den Ferienzeiten bei guter Witterung und guten Schneeverhältnissen auftritt. Gegen eine Ausweitung des Betriebsumfanges der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte - Scheiberalp) in eine ganzjährige Konzession, auch mit Betrieb nach 22 Uhr, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der derzeitigen Gastraumfläche und bei günstiger Anordnung der Kfz-

Stellplätze unmittelbar am Gebäude sind infolge der Parkplatznutzung tags und nachts keine Konflikte mit der Wohnbebauung zu erwarten. Zur Vermeidung von erheblichen Geräuschbelastungen im Bereich der Nachbarschaft muss bei einer vorgesehenen Nutzung nachts über 22 Uhr hinaus, die direkte Zufahrt Scheiberweg zu den Stellplätzen der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) mit einem Asphalt versehen werden.



#### Auszug aus der schallschutztechnischen Untersuchung Fa. TECUM

Besondere Veranstaltungen in der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm), die über den normalen Betrieb als Schank- und Speisewirtschaft hinausgehen und mit einem erheblich höheren, nächtlichen KFZ-Verkehr verbunden sind (nach 22 Uhr mehr als 20 Stellplätze belegt), müssen zum Schutz der Nachbarschaft auf max. 10 Tage bzw. Nächte eines Kalenderjahres und auf jeweils max. zwei aufeinander folgende Wochenenden beschränkt werden (seltene Ereignisse).

Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die baulichen Voraussetzungen für einen verträglichen Nachtbetrieb bei der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) vorhanden sind. Ggf. muss dazu im Rahmen einer Nutzungsänderung noch eine Überprüfung erforderlich (Fenster, Lüftung, Eingangsbereich). Außerdem wäre die Verträglichkeit einer nächtlichen Terrassennutzung bei der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) ggf. noch näher zu überprüfen.

Der Skiliftbetrieb inklusive des zugehörigen Kfz-Verkehrs sollte wie bisher regelmäßig auf den Tageszeitraum bis max. 22.00 Uhr beschränkt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Liftbetrieb spätestens um ca. 21.30 Uhr eingestellt werden muss, damit der Fahrverkehr auf dem Parkplatz bis spätestens 22.00 Uhr abgewickelt ist (Besucher der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) ausgenommen).

Ein seltener Betrieb der Lifтанlagen nachts z.B. bei besonderen Veranstaltungen wäre ggf. mit den höheren Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV abgedeckt.

Es wird davon ausgegangen, dass eine künstliche Beschneigung und eine Pflege der unteren Pistenbereiche im Nachzeitraum (22 – 06 Uhr bzw. 22 – 07 Uhr sonn- und feiertags) unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur selten im Sinne der Vorschrift möglich ist (max. 18 Tage im Jahr). Nähere Untersuchungen wurden dazu in diesem Rahmen nicht durchgeführt (Bestand).

Das Schallschutzgutachten ist ein fester Bestandteil der Begründung.

#### Folgende Empfehlungen des Schallschutzgutachtens haben Einfluss gefunden in der Planung:

Die Nutzungszuordnung des Gebietes nördlich des Krokusweges in ein Mischgebiet ist erfolgt. Der westlich angrenzende Bereich außerhalb des Geltungsbereiches entspricht aufgrund der Gebietsstruktur mit den vorhandenen Gewerbebetrieben einem Mischgebiet.

Der Parkplatz für das Skizentrum und die Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) sollte eine zentrale Zufahrt erhalten. Dies wurde mit der dargestellten Planung umgesetzt, so dass nur noch eine Zufahrt zur Stellplatzanlage, den Liftanlagen und der Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) möglich ist. Diese Zufahrt wurde so platziert, dass zu den angrenzenden Wohngebäuden ein Schutzabstand von 15 m eingehalten ist. Der Schutzabstand der Stellplatzanlage zu den Wohnhäusern von 15 m wurde über die Einplanung einer Grünfläche mit Bepflanzung dauerhaft sichergestellt, die auch den Parkplatz ordnet und zониert und zur Straße hin abgrenzt. Eine Aufwertung des Gebietes ist hiermit gegeben. Die Ein- und Ausfahrtsgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge ist automatisch reduziert, da nur über Verschwenkungen aus den einzelnen Gassen auf die zentrale Zufahrt und den Scheiberweg gefahren werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte – Scheiberalm) wurden unmittelbar nördlich an das Gebäude anschließend angeordnet.

## **7. Landwirtschaft und Immissionsschutz**

Die überplanten Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die durch ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden. Dazu zählt auch der landwirtschaftliche Verkehr und Viehtrieb im Süden und Osten des Bebauungsplangebietes.

Die Bewirtschaftung der Fläche im Süden und Osten kann über das Baugebiet und einen Fuß-/ Fahrweg in dieses Gebiet erfolgen. Der Fuß-/ Fahrweg wurde von den Abmessungen entsprechend groß für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgelegt. Auch ist ein Erreichen des auf den Breitenberg führenden Wander- bzw. landwirtschaftlichen Weges über die Zuwegung des Parkplatzes mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich. Ebenso ist der Viehtrieb durch das Sondergebiet möglich.

## **8. Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)**

Hier wird auf den Umweltbericht erstellt durch Hofmann & Dietz vom 28.5.2009 verwiesen, der hiermit selbständiger Bestandteil der Begründung wird.

## **9. Erholung und Fremdenverkehr**

Die Ausweisung des Sondergebietes Tourismus und Sport soll langfristig die momentan vorhandenen Wintersporteinrichtungen, aber auch zukünftige Ganzjahreseinrichtungen – momentan Ausgangspunkt für Wanderungen, die der Erholung und dem Fremdenverkehr dienen, sichern. Es wird somit ein Gebiet für die Erholung und den Fremdenverkehr geschaffen.

## **10. Erschließung**

### **10.1 Straßen und Wege**

Das Gebiet wird von Pfronten-Steinach der Achtalstraße aus über den Scheiberweg erschlossen. Der Krokusweg (als Ast des Scheiberweges) erschließt das Mischgebiet. Über die Stellplätze erschlossen nach Süden Hangaufwärts verläuft die landwirtschaftliche Anbindung zur Bewirtschaftung der Breitenbergwiesen. Dieser Weg wird außerdem auch als Wanderweg zum „Tiroler Stadel“ und Breitenberg benutzt.

Der Ausbau des Krokusweges wird neu hergestellt. Es wird eine Straßenbreite von ca. 4,50 m realisiert. Die Sparten werden soweit möglich im Straßenbegleitgrün geführt, damit keine weiteren Straßenöffnungen nach Durchführung der Erschließung notwendig werden.



## **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das zentrale, gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluss ist bereits hergestellt.

## **10.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an das gemeindliche Abwassersystem, der Anschluss wird zeitnah 2009 hergestellt.

## **10.4 Oberflächenwasser**

Aufgrund der Baugrundverhältnisse am Breitenbergfuß mit hohen Lehnteilen ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser über Rigolen etc. vor Ort nicht möglich, sondern es muss eine geführte und kontrollierte Oberflächenwasserabfuhr erfolgen.

Das Wasser des Gewässers, das vom Breitenberg talwärts führt, und bei Starkregenereignissen Wasser führt, erhält in der westlich dargestellten Grünfläche des Gebietes einen offenen, abgezäunten Geröllfang. Das Wasser wird in die Steinacher Ache eingeleitet.

Das Oberflächenwasser des Parkplatzes wird am Bereich der Grünfläche am Krokusweg bzw. am Scheiberweg über eine Gerinneausbildung mit Bergeinläufen gesammelt und in das örtliche Regenwassersystem eingeleitet.

Das Oberflächenwasser des Krokus- und Scheiberweges wird über das öffentliche Regenwassersystem abgeleitet.

Die Oberflächen- und Dachwasser der Gebäude werden ebenso in das örtliche Regenwassersystem eingeleitet.

## **10.5 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in vierzehntägigem, alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Eine Wertstoffinsel im Gebiet ist nicht vorgesehen, da im Gemeindebereich eine entsprechende Insel vorhanden ist.

## **10.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Reutte – Außenstelle Füssen. Die Anschlüsse werden über Erdkabel hergestellt.

## **10.7 Telefonnetz**

Der Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost - Telekom ist gegeben. Zur Vermeidung einer oberirdischen Leitungsführung wird den Bauherren empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

Es wird darauf hingewirkt, dass eine erdverlegte Verkabelung ausgeführt wird,

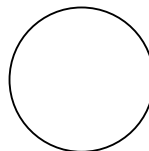
## **10.8 Erschließungsträger**

Die Gemeinde Pfronten führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung, des Fernmelde- und Kabelnetzes selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt. Die Erschließungsplanung wird vom IWA Kempten erstellt. Die geschätzten Erschließungskosten belaufen sich auf € 000.000,-- (wird noch kostengeschätzt) und werden nach § 133 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung der Erschließungsbeiträge durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag nach § 127 ff. BauGB abgelöst.

## 11. Karten

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte vom Vermessungsamt Marktoberdorf vom 23.9.2008 im Maßstab 1:1000 von Herrn Ampßler – Gemeinde Pfronten – per email übersandt.

Gemeinde Pfronten  
Pfronten, den .....



.....  
(Zeislmeier, 1. Bürgermeister)