



Gemeinde Pfronten

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 „Skizentrum Steinach“

Auftraggeber:
Gemeinde Pfronten
Allgäuer Straße 6
87459 Pfronten

Bearbeitung:
Th. Puschmann
Textfassung vom 28.05.2009

hofmann & dietz architekten landschaftsarchitekten bdlb. bdla.

Hochbau, Städtebau, Landschaftsplanung, Freianlagen, Gartendenkmalpflege

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS, GRUNDLAGEN	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Gebiets	3
2.	INHALT UND ZIELE DES Bebauungsplans Nr. 48	4
3.	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	4
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Landesplanerische Vorgaben	5
3.2.1	Regionalplan	5
3.3	Bauleitplanung der Gemeinde	5
3.3.1	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 25, „Scheiberweg“	6
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung	6
3.5	Schutzgebiete und sonstige Gebietsfunktionen	7
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	9
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	10
4.2.7	Schutzgut Mensch (Naturgefahren, Immissionen)	11
4.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
4.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
4.2.10	Gesamteinstufung der Naturelemente	12
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
4.3.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.3.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
4.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	13
4.4.1	Ausgleichsfaktoren	13
4.4.2	Ausgleichsflächenbedarf	13
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	14
4.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
4.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	15
4.5.3	Maßnahmen zur Überwachung	16
5.	ZUSAMMENFASSUNG	17
6.	UNTERLAGEN	18

1. ANLASS, GRUNDLAGEN

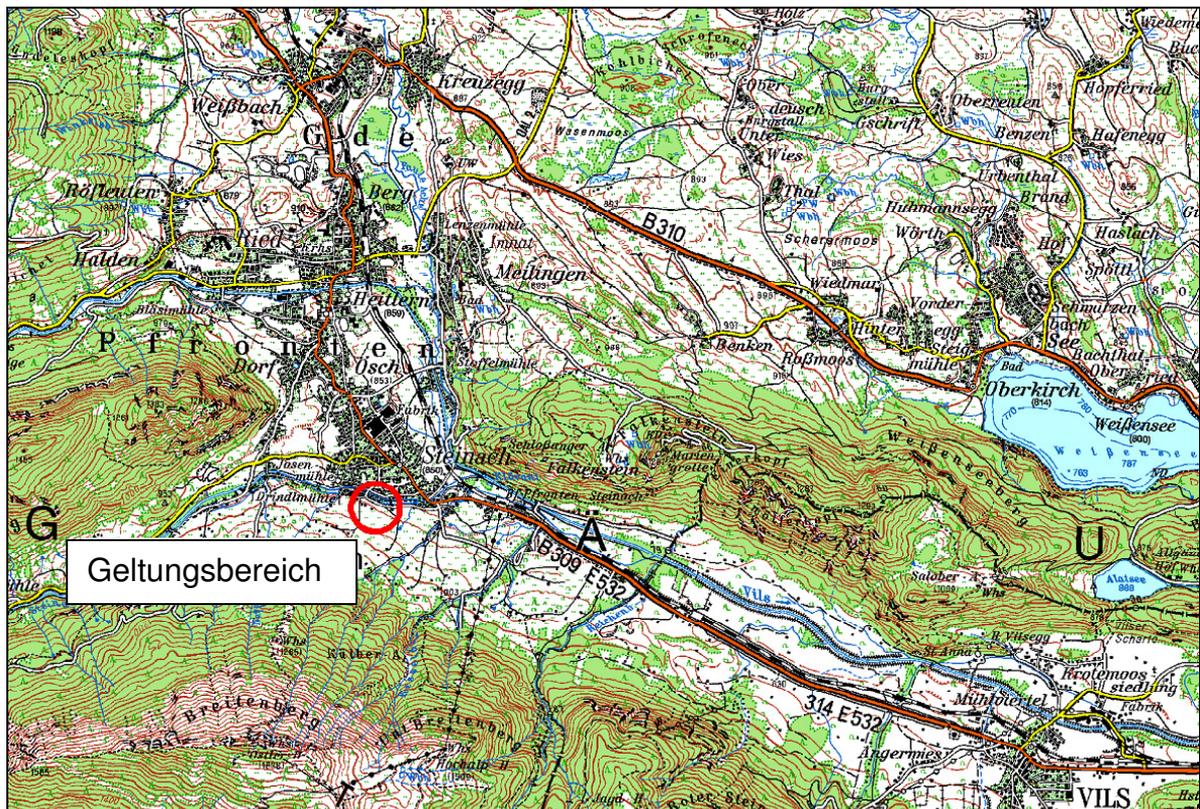
1.1 Anlass

Im Bereich des Skizentrums Pfronten ergaben sich in der Vergangenheit mehrfach Bauwünsche. Da jedoch der Wintersportnutzung seitens der Gemeinde der Vorrang eingeräumt wird, wurde dies durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch abgesichert. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Ziele allgemeinverbindlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der bestehenden Ortschaft und an der äußersten nordwestlichen Grenze des Naturraums 021, Vils-er Gebirge.

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



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

2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 48

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung des Skizentrums Steinach und verfolgt dabei folgende Ziele:

- Die bestehende Bebauung entlang der Steinacher Ach wird im östlichen Bereich künftig nicht mehr als Außenbereich, sondern als Mischgebiet dargestellt.
- Der restliche Bereich nach Süden wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen. Diese Darstellung überschneidet sich mit einer im Bebauungsplan Nr. 25 „Scheiberweg“ enthaltenen Verkehrsfläche. Der Nordteil des Sondergebiets ist dabei der Nutzung als eingegrünter Parkplatz vorbehalten, der ca. 69 Stellplätze mehr ausweist als bisher; diese Winterstellplätze werden nicht befestigt, sondern bleiben als Wiesenfläche erhalten.
- Im Süden befinden sich im Auslaufbereich der Skipisten drei Gebäude, die als Lifthaus bzw. Gastwirtschaft genutzt werden.
- Die Anordnung der Stellplätze erfolgt mit dem Ziel einer minimierten Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnhäuser.
- Für die Erweiterung der bestehenden Gebäude wird über die Darstellung von Baugrenzen ein Rahmen vorgegeben. Ein Eiskletterturm kommt neu hinzu.
- Zur Einbindung und zur Schaffung von Abstandsflächen erfolgt zur Bebauung hin eine Eingrünung (hochstämmige Laubbäume).

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. 17, „Gebiet Edelsberg-Breitenberg“ liegt südlich des Änderungsgebiets und wird nicht tangiert.

Weitere Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete sind im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

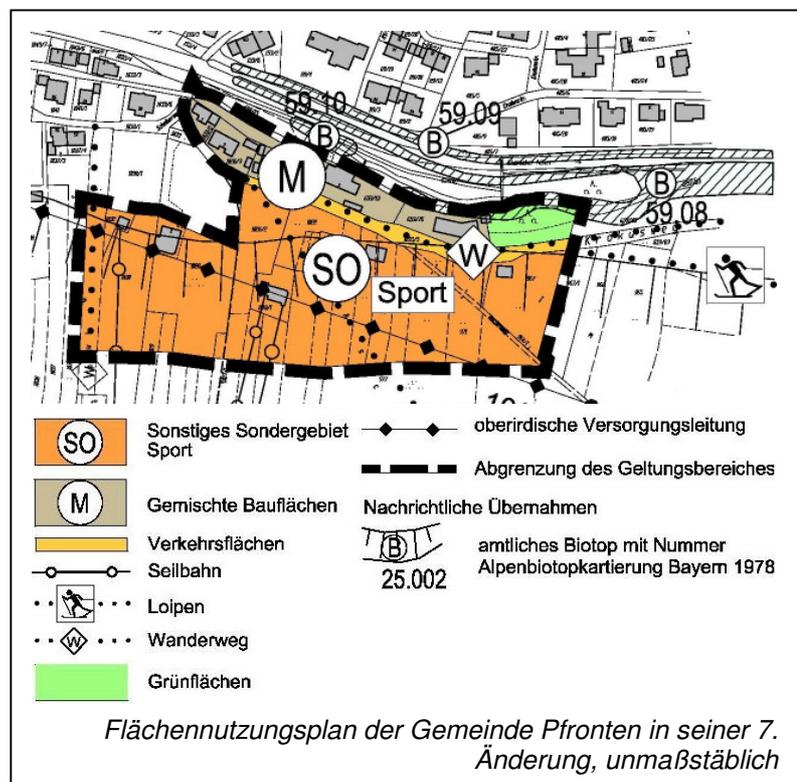
3.3 Bauleitplanung der Gemeinde

3.3.1 Rechtsgültiger 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 Flächennutzungsplan wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Genehmigungsbescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 16.07.2008 dahingehend geändert, dass die bestehende Bebauung als gemischte Baufläche und die Anlagen des Skizentrums als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen wurden.

Flächennutzungsplan mit integriertem



3.3.2 Bebauungsplan Nr. 25, „Scheiberweg“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet sich mit dem überplanten Areal des Bebauungsplans Nr. 25, „Scheiberweg“. Seitens der Gemeinde besteht die Absicht, diesen zeitgleich mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu ändern.



Ausschnitt aus dem BP Nr. 25, „Scheiberweg“, unmaßstäblich

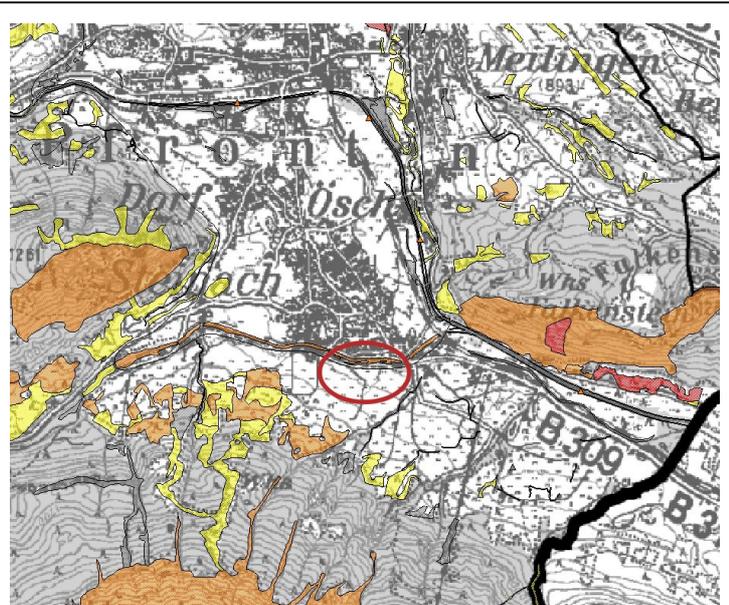
3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist nördlich des Geltungsbereichs die Steinacher Ache mit schmaler Begleitvegetation als Biotop mit überregionaler Bedeutsamkeit aus. Der Galeriewald setzt sich überwiegend aus Grauerle, Esche, Bergahorn und Weiden zusammen. In der Vils kommt durchgehend häufig der Steinkrebs vor.

Die Magerrasen, Flachmoore und Extensivwiesen am Nordhang des Breitenbergs liegen deutlich außerhalb des Änderungsbereichs, ebenso wie die zusammenhängenden Hecken im Südosten.

Das Plangebiet zählt zum ABSP-Schwerpunktgebiet „Hochlagen im Vilser Gebirge“.

Als Ziel des ABSP werden die Erhaltung bzw. Optimierung des Vilstals in seiner Funktion als überregionale Ausbreitungsachse für Pflanzen- und Tierarten der Feuchtgebiete sowie die Förderung einer strukturreichen Alpenrandzone mit abwechslungsreichem Standort- und Nutzungsmosaik und hoher Biotopdichte formuliert.



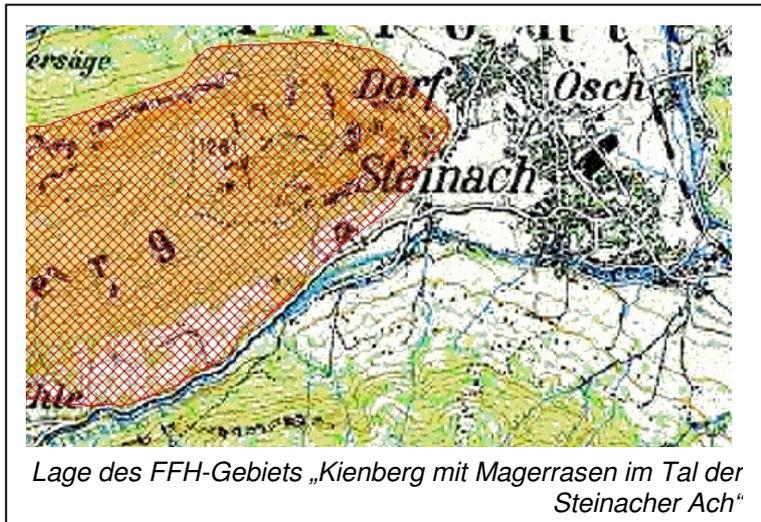
Ausschnitt aus dem ABSP Ostallgäu, rot umrandet: Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung, Fläche grau hinterlegt (Linearbestand durch die Mitte des roten Kreises) = örtlich bedeutsam, Fläche gelb hinterlegt = regional bedeutsam, orange = überregional bedeutsam, große graue Fläche = Wald

3.5 Schutzgebiete und sonstige Gebietsfunktionen

Per Verordnung ausgewiesene Schutzgebiete, die dem Bayerischen Naturschutzgesetz unterliegen, werden von der Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

Auch Schutzgebiete nach europäischem Recht (FFH/SPA) sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich westlich des Pfrontener Teילות Steinach am Kienberg.



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 auf der Grundlage des „Leitfadens“¹ 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.

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

4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen

Im Norden des Gebiets befindet sich eine Zeile von Wohnhäusern, die über den zur Vils parallel verlaufenden Krokusweg erschlossen ist. Der östlichste Baukörper wird als Garage für Pistenraupen genutzt.

Nach Süden schließt sich landwirtschaftlich genutztes Gelände an, das im Winter der intensiven Freizeitnutzung dient (Talstationen Schlepplifte, Auslauf der Skipisten, Parkplatz).

4.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Geltungsbereich liegt laut geologischer Karte 1 : 25.000 im Bereich eines Bachschuttkegels. Im wesentlichen wurde hier am Nordhang des Breitenbergs erodiertes Material abgelagert. Die landwirtschaftliche Standortkarte weist das Gebiet als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen aus.

¹ StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage, München 2003

Von der grundsätzlichen Erfüllung der Bodenfunktionen kann ausgegangen werden, da das Bodengefüge durch die vereinzelt Gebäude für kleinere Bewirtschaftungen und für den Liftbetrieb wenig gestört ist.

Dagegen liegt im Bereich der bestehenden Baufläche und des Parkplatzes eine deutliche Störung der Bodenverhältnisse (Versiegelungen) vor.

Deshalb erfolgt für die Bau- und Verkehrsflächen die Bewertung als Gebiet geringer Bedeutung (I, unterer Wert); das verbleibende Gebiet wird demgegenüber nur wenig positiver eingestuft (I, oberer Wert), da sich die Vorbelastungen durch die punktuellen Baulichkeiten und die Störungen infolge der Nutzung als Skigebiet wertmindernd bemerkbar machen.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Die Ausweisung der bestehenden Bebauung als Mischgebiet und die Darstellung der Erschließungsstraße bedeuten keinen Eingriff, da auch keine Nutzungsänderung erfolgt. Dies gilt auch für die Übernahme der Parkplatzflächen aus dem Bebauungsplan „Scheiberweg“.

Allerdings stellt die Erweiterung der Gebäude eine Vergrößerung der versiegelten Fläche dar.

Die Erweiterung des Parkplatzes führt durch das Parken auf der Wiesenfläche zu einer Bodenverdichtung und zu Schäden an der Grasnarbe, die sich voraussichtlich während der Sommermonate wieder schließen werden.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer kommen im Gebiet selbst keine vor; das nächste offene Gewässer ist die Steinacher Ache an der Nordgrenze mit ihren durch den Pfrontener Alpengarten verlaufenden Nebenarmen (Gießen).

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein erst kürzlich verrohrtes Bächlein. Etwa auf Höhe des Lifthauses besteht ein Geröllfang.

Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser wurden bei einer Begehung nicht angetroffen. Durch die oben angesprochene relative Ungestörtheit der Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass eine natürliche Grundwasserneubildung stattfindet.

Es liegt keine Ausweisung von Überschwemmungsgebieten oder von wassersensiblen Bereichen vor.

Ein Teil der Skipiste wird künstlich beschneit; hierfür wird Wasser aus dem Bach entnommen. Die Bewertung erfolgt analog der Einstufung des Schutzguts Boden.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Die Sicherung der bestehenden Nutzungen (Mischgebiet, Erschließung, Gebäude) hat derzeit keine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser zur Folge.

Dagegen beeinträchtigt die Vergrößerung des Parkplatzes oder der vorhandenen Baulichkeiten eine Beeinträchtigung der Infiltration in das Grundwasser.

4.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Der Standort ist aufgrund der Nordexposition einer eher geringen Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Damit ist bei entsprechender Wetterlage mit einer erheblichen Menge Kaltluft aus den Hängen des Breitenbergs zu rechnen, welche der Kaltluftbahn entlang der Steinacher Ache zufließt.

Hier macht sich die bestehende Häuserzeile als Hindernis bemerkbar; wobei die Störung aufgrund der höhenlinienparallelen Anordnung in einem verträglichen Umfang gehalten wurde. Zusammenfassend erfolgt eine Bewertung als Gebiet geringer Bedeutung (I, oberer Wert).

Auswirkungen der Bebauungsaufstellung

Die Stellplatz- und Gebäudeerweiterungen werden die kleinklimatischen Verhältnisse kaum verändern.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung sind im Arten- und Biotopschutzprogramm zusammengefasst. Für die Lebensräume entlang der Steinacher Ache (Biotop-Nummer 8429-0059-008, knapp außerhalb des Gebiets) werden grauerlenreiche Galeriewälder ausgewiesen. Die Ache selbst ist Lebensraum des Steinkrebsses.

Der größte Teil des Gebiets besteht jedoch aus Wiese, die Bestandteil des Biotopkomplexes am Nordhang des Breitenbergs ist. Laut der vorliegenden Vegetationskartierung² handelt es sich dabei um Fettwiesen ohne eindeutige Gesellschaftszuordnung (Verband Arrhenatherion).

Die Wiesenfläche weist vor allem wegen der sichtbaren Terrassierung infolge der historischen Egartenwirtschaft eine kleinteilige Reliefierung auf. Da die Fläche jedoch in einem kaltluftgefährdeten, kaum besonnten Gebiet liegt, sind auch kleinräumig keine besonderen Lebensgemeinschaften (wie z.B. ausgeprägte Magerrasen oder Saumgesellschaften) zu erwarten. Die Vegetationskartierung weist diese Raine zwar aus, ohne sie jedoch vegetationskundlich weiter von den Wiesen zu differenzieren.

Im Zuge eines Genehmigungsverfahrens³ für die Ableitung von Wasser für die Beschneigungsanlage liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor, der die ökologische Qualität der betroffenen Wiesen untersucht. Das Bearbeitungsgebiet liegt etwas außerhalb im Südwesten des Gebiets und bestätigt im wesentlichen das Vorkommen der verbreiteten Goldhaferwiesen am Hangfuß.

Die bebauten Areale dienen einerseits als typisches Siedlungs-Biotop, stören aber das Biotopband entlang des Fließgewässers durch Einengung des Gewässer-Querschnitts, womit wiederum die Reduzierung des Lebensraums Aue einhergeht.

Unmittelbar nördlich der bebauten Zeile schließt sich der Pfrontener Alpengarten an; ein Natur-Lehrpfad, in dem eine Vielzahl von Pflanzenarten aus dem Alpenraum gezeigt werden.

Mit dem Skibetrieb im Winter ist eine mäßige Belastung der intensiv genutzten Vegetationsdecke infolge der Beschneigung und Verdichtung der Schneeauflage zu erwarten.

Sowohl das Mischgebiet mit seiner Erschließung als auch die Wiesen werden als Gebiet geringer Bedeutung bewertet (Mischgebiet, Wiese = I, oberer Wert, Im Bebauungsplan Nr. 25 ausgewiesener Parkplatz, Krokusweg = I, unterer Wert).

² Duhme, Dr. Friedrich, Vegetationskundliche Kartierung und Beweissicherung zur Auswirkung von Beschneigungsanlagen in Pfronten, Allgäu, Freising 1993, unveröffentlicht

³ Strohwasser, Ralf, Meiners, Birte Uta, Landschaftspflegerischer Begleitplan Beschneigung Breitenberg / Abwasseranlage Pfronten BA 30, Kempten / Mauerstetten 1997, unveröffentlicht

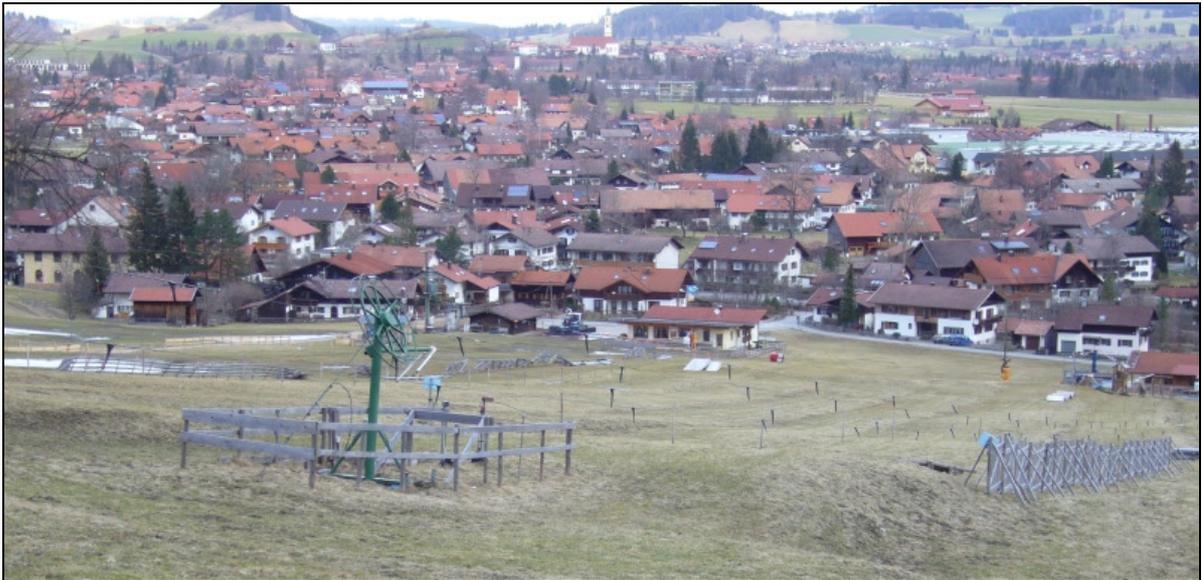
Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Der Lebensraum Wiese wird durch die Parkplatzerweiterung gering beeinträchtigt, wobei die Winterstellplätze im Grundsatz als Wiese bestehen bleiben. Ebenso bringt die Vergrößerung der Gebäude eine geringe Flächeninanspruchnahme der Wiesenflächen mit sich.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Bestand

Das Gebiet liegt am nördlichen Fuß des Breitenbergs in einer landschaftlich reizvollen Lage, die großräumig von Kienberg, Breitenberg und Falkenstein geprägt ist. Nach Osten öffnet sich ein Blick quer durch das Vilstal auf die Ammergauer Berge.



Überblick über das Skigebiet von Südosten

In der unmittelbaren Umgebung ist das Landschaftsbild von der Lage zwischen dem aufgelockerten südlichen Ortsrand von Pfronten-Steinach und dem reich gegliederten Nordhang des Breitenbergs geprägt. Hier finden sich zahlreiche kleine Feldstadel, Gehölzgruppen und eine kleinteilige Gelände-Morphologie, die anhand der Terrassen deutliche Spuren einer ehemaligen „Egarten-Wirtschaft“ erkennen lässt.

Obwohl die Bebauung die Ache nach Süden überschritten hat, geht davon nur eine geringe Störung aus, da eine ausreichende Durchgrünung vorliegt und die bachbegleitenden Gehölze einen angemessen dimensionierten Hintergrund stellen.

Das Gebiet hat auch im Sommer eine erhebliche Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Neben dem Wanderweg „Rund um Pfronten“ führt ein Weg zum Nordhang des Breitenbergs hinauf zum „Tiroler Stadel“. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss erstreckt sich der „Pfrontener Alpengarten“ zwischen Ache und Baugebiet.

Bei Schneelagen im Winter werden die Skilifte und Gaststätten intensiv genutzt; es findet ein jahreszeitlich bedingter Wandel vom Erholungs- zum Freizeitgebiet statt.

Gemeinsam mit einer quer über den Hang verlaufenden Freileitung stellt die Vielzahl der Schlepplifte mit den Talstationen und Bewirtschaftungen eine mäßige Störung des empfindlichen Landschaftsbilds dar.

Insgesamt lässt sich eine Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung ableiten (II, unterer Wert), wobei der im Bebauungsplan Nr. 25 verankerte Parkplatz und der Krokusweg als Gebiet geringer Bedeutung gewertet wird (I, unterer Wert).

Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Für das Schutzgut Landschaftsbild bedeutet die Parkplatzerweiterung bzw. eine Vergrößerung der bestehenden Baulichkeiten eine mäßige Verstärkung der bestehenden Störungen am Steinacher Ortsrand.

4.2.7 Schutzgut Mensch (Naturgefahren, Immissionen)

Der „Informationsdienst Alpine Naturgefahren“⁴ weist für das Gebiet keine Gefährdungen aus.

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

Bei Ski- und Gastronomiebetrieb im Winter treten Immissionen v.a. durch Verkehrslärm und durch laufende Beschneiungsanlagen auf. Montags, Mittwochs und Freitags läuft der Betrieb bis 21:00 Uhr mit Flutlicht.

Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde ein Gutachten⁵ erstellt.

Die landwirtschaftlichen Immissionen treten vor allem im Sommer auf und bewegen sich im Rahmen des Ortsüblichen.

Eine Bewertung des Schutzguts Mensch im Sinne des Leitfadens ist hier nicht sinnvoll, da der Ansatz der Bewertung von Flächen nicht umgesetzt werden kann.

Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Im folgenden wird die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung wiedergegeben (tecum 2008):

„Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die erweiterte Parkplatznutzung im Zusammenhang mit dem Skiliftbetrieb tagsüber zu keinen Konflikten führt. Auch in den schutzbedürftigen Ruhezeiten (z.B. bei Flutlichtbetrieb abends) werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – an der Wohnbebauung unterschritten. Dabei wurde eine hohe Auslastung der Liftanlagen 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 Gaststätte Scheiberalp (normale Konzession) bestehen des Weiteren keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der derzeitigen Gastraumfläche und bei günstiger Anordnung der Kfz-Stellplätze unmittelbar am Gebäude sind infolge des Parkierungsverkehrs in der Nachbarschaft keine erheblichen Geräuschbelästigungen zu erwarten. Als begrenzender Faktor ist hier die Zu- und Abfahrt der Kfz über den derzeit gekiesten Parkplatz anzusehen. Zur Vorsorge gegen nächtliche Ruhestörungen und zur Schaffung von Reserven für ggf. umfangreichere nächtliche Kfz-Bewegungen (besondere Veranstaltungen) sollte langfristig die Zufahrt vom Scheiberweg zur Gaststätte asphaltiert werden.

Der anlagenbezogene Verkehr des Skizentrums und der Gaststätte auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen ist als verträglich mit der tangierten Wohnbebauung einzustufen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – werden weit unterschritten. Es sind noch erhebliche Reserven bis zu kritischen Geräuscheinwirkungen vorhanden.

Die Ausweisung der Bebauung nördlich des Krokusweges als Mischgebiet ist positiv zu beurteilen. Sie entspricht dem derzeitigen Bestand und sichert damit das verträgliche Nebeneinander der Wohnnutzung und der Sportanlage bzw. Gaststätte.

Zusammenfassend bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.“

⁴ <http://212.124.44.168/ian/viewer.htm>

⁵ tecum, Geräusche des Kfz-Verkehrs im Zusammenhang mit dem Skiliftbetrieb und der Gaststätte Scheiberalp, schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 08087.1/B), Kempten 2008

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 gesehen.

4.2.10 Gesamteinstufung der Naturelemente

Die dreistufige Gesamtbewertung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle.

Bestand	Schutzgut					
	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen und Tiere	Land-schaftsbild	Gesamtbe-deutung
Landwirt-schaft, intensiv bzw. Umfeld Liftanlagen	I, ob. W.	I, ob. W.	I, ob. W.	I, ob. W.	II, unt. W.	gering
best. Misch-gebiet	I, unt. W.	I, unt. W.	I, ob. W.	I, ob. W.	II, unt. W.	gering
best. Er-schließung, Parkplatz laut BP Nr. 25	I, unt. W.	I, unt. W.	I, ob. W.	I, unt. W.	I, unt. W.	gering

Tabelle 1: Bewertung der Landschaftselemente

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.3.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans nicht ausgeführt werden, ist von einer Beibehaltung des jetzigen Umweltzustands auszugehen.

4.3.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen in diesem Fall kaum in Betracht, da die Bebauungsplanaufstellung der Sicherung des Bestands bzw. dessen Weiterentwicklung dient.

4.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

4.4.1 Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandwert und Eingriffsschwere lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten:

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
bauliche Erweiterung im Sondergebiet	hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,5
Winter-Stellplätze, Parkplätze auf Wiese im Gebiet geringer Bedeutung (Wiesen, Umfeld Liftanlagen)	geringer Versiegelungsgrad, Typ B	0,2

Tabelle 2: Ausgleichsfaktoren

Begründung für die Wahl des Faktors

Die Einrichtung der Stellplätze bringt einerseits merkliche Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt mit sich. Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch die zu befürchtende Verdichtung des aktuell voll funktionsfähigen Bodens und die zu erwartenden Schäden an der Grasnarbe.

Da jedoch die Fläche im wesentlichen als Wiese bestehen bleibt, wird der Eingriff als Typ B (geringer Versiegelungsgrad) eingestuft. Weil eine eigentliche Überbauung nicht stattfindet, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,2 am unteren Ende gewählt.

Für die möglichen Erweiterungen der bestehenden Baulichkeiten werden offensichtlich mehr als 35 % der Fläche überbaut, demzufolge liegt nach dem Leitfaden ein Eingriff mit „hohem Versiegelungsgrad“ (GRZ über 0,35) im Gebiet geringer Bedeutung vor. Hierfür kann ein Ausgleichsflächenfaktor zwischen 0,3 und 0,6 angesetzt werden.

Vor allem aufgrund der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen ist der Flächenansatz für den Ausgleich mit 0,5 jedoch im mittleren Bereich zu sehen.

4.4.2 Ausgleichsflächenbedarf

Aus den obigen Vorgaben ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans:

Erweiterungsmöglichkeit (Baugrenzen) für die bestehenden Baulichkeiten = 370 m ²	
multipliziert mit Ausgleichsfaktor 0,5 = Ausgleichsflächenbedarf	= 185 m ²
Zusätzliche Parkplatzflächen im Geltungsbereich = 1.770 m ²	
multipliziert mit Ausgleichsfaktor 0,2 = Ausgleichsflächenbedarf	= 354 m ²
Summe Ausgleichsflächenbedarf	= 539 m²

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

4.5.1.1 Grünflächen, Stellplätze

Die Ausweisung von Grünflächen mit der Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen dient der optischen Abschirmung der Parkplatzflächen. Damit wird gleichzeitig ein Schutzabstand zur benachbarten Bebauung hergestellt. Folgende Laubbaumarten können verwendet werden:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Die Mindestqualität zur Pflanzung ist: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Die Grünflächen werden extensiv gepflegt und nach Erfordernis gemäht. Eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder eine Düngung erfolgt nicht.

Bei einer Flächenbefestigung sollen zumindest die Einzelstellplätze in offener Kiesbauweise ausgeführt werden

4.5.1.2 Reduzierung Baugrenzen

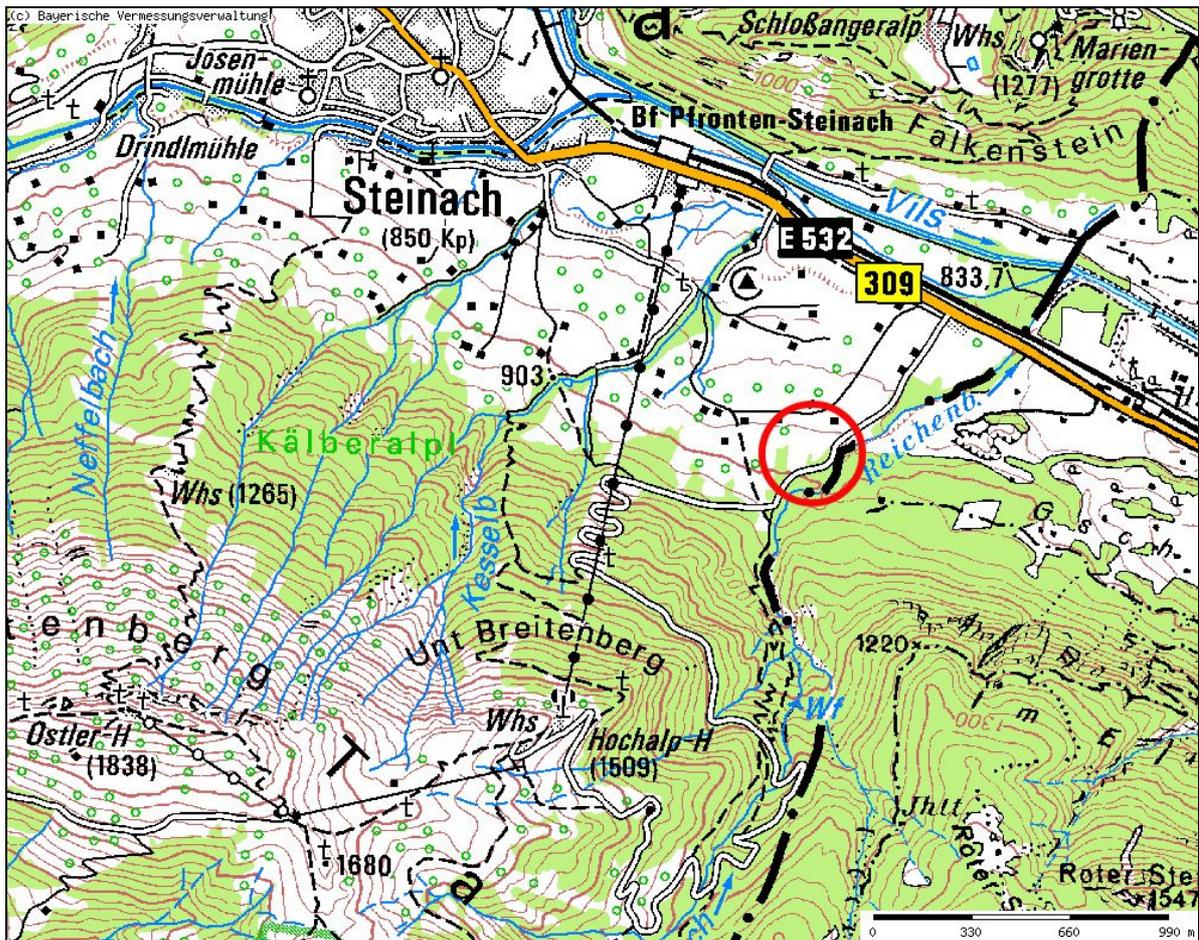
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden gegenüber dem Vorentwurf deutlich enger um die bestehenden Baulichkeiten gelegt, vor allem um die Einflüsse auf das Landschaftsbild zu begrenzen.

4.5.1.3 schalltechnische Minimierungsmaßnahmen

Laut Schallschutzgutachten werden zur Minimierung der Immissionen folgende Maßnahmen vorgeschlagen (zusammenfassende Aufstellung):

- Anordnung der Stellplätze für die Gaststätte Ski-Alm unmittelbar nördlich des Gebäudes
- Asphaltierung der Zufahrt zu den Gaststättenparkplätzen zur Minimierung der Lärmbelastung (s. Schallschutzgutachten)
- Weitgehender Beibehalt der jetzigen Betriebszeiten des Skilifts. Dies wird spätestens im Bauantrag konkretisiert.
- Beibehalt der Zufahrt zum Skigebiet in Einbahnregelung

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz



Lage der Ausgleichsfläche, Ausschnitt aus TK 25, unmaßstäblich

Als Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Nr. 1255/10 Gemarkung Steinachpfronten ein Fichtenreinbestand zum naturnahen Bergmischwald umgebaut. In der Forsteinrichtung als Verjüngungsnutzung ausgewiesen, bietet es gute Voraussetzungen für einen Waldumbau. Der Bestand wird komplett mit Zaun geschützt und anschließend bei Herausnahme einzelner Fichten in einen Bergmischwald umgebaut. Baumarten:

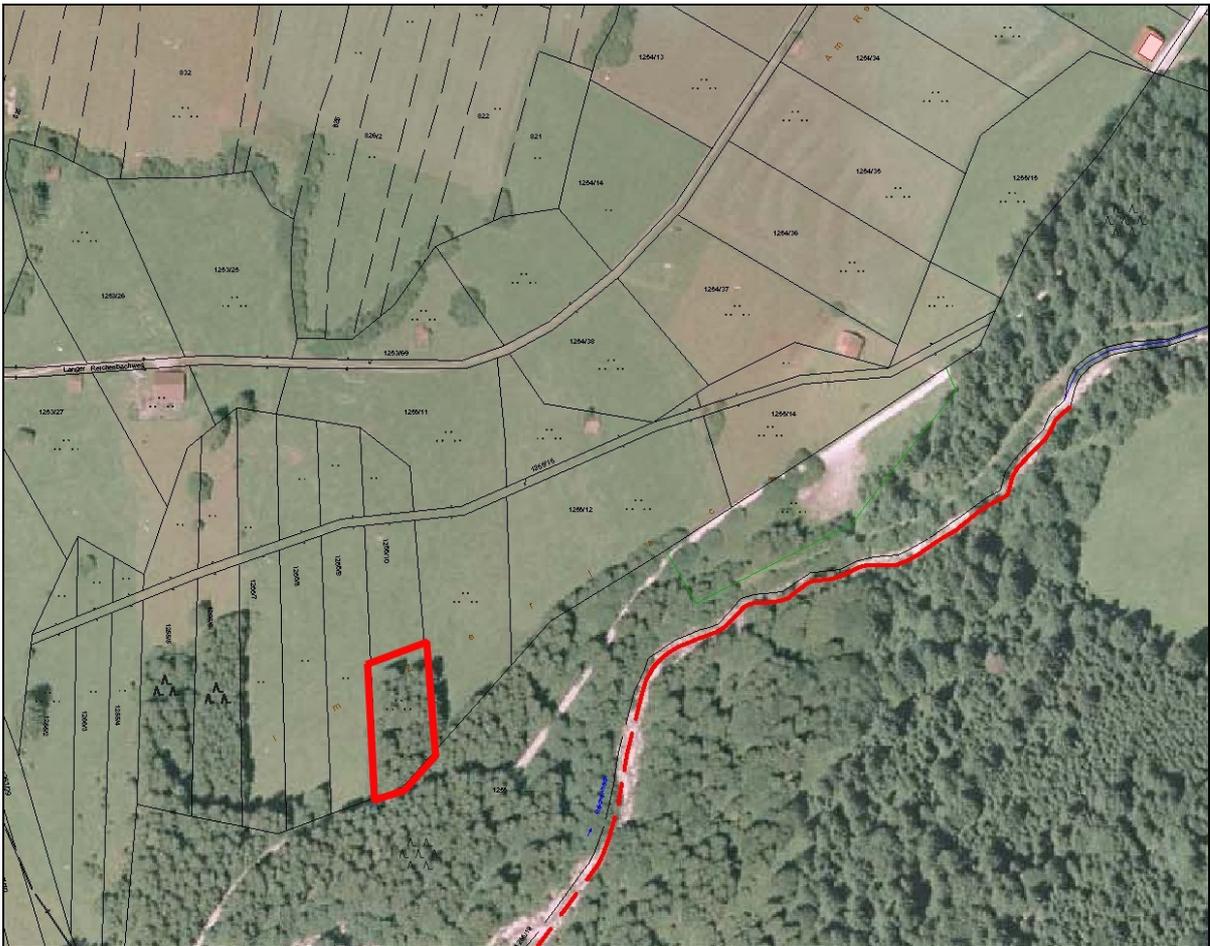
Weißtanne aus Pflanzung

Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche aus Naturverjüngung

Natürlicherweise wäre auf der Ausgleichsfläche ein Laubholzanteil von 25 % vorhanden. Eine Umwandlung zu 100 % Laubholz bedeutet eine Steigerung von 75 %. Damit kann auch die 1.170 m² große Ausgleichsfläche zu 75 % angesetzt werden, die dann in der Folge eine Ausgleichswirkung von 878 m² erreicht.

Da damit die Flächenerfordernis von 539 m² überschritten wird, kann eine Bevorratung für andere Eingriffe erfolgen („Ökokonto“).

Die Umsetzung erfolgt innerhalb von 5 Jahren.



Fläche Waldumbau als Teilfläche des Grundstücks 1255/10 (rot eingerahmt)

4.5.3 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Auswirkungen kann nach Umsetzung eine schalltechnische Überprüfung der Immissionen erfolgen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Pfronten stellt für das Umfeld der Talstation des Skizentrums Steinach den Bebauungsplan Nr. 48, „Skizentrum Steinach“ auf. Ziel ist im wesentlichen die Sicherung der jetzigen Nutzungen als Skigebiet. Dabei wird die Erweiterung des bestehenden bzw. bauleitplanerisch festgeschriebenen Parkplatzes (Bebauungsplan Nr. 25 „Scheiberweg“) geregelt und über Baugrenzen ein Rahmen für die zukünftig mögliche Vergrößerung der Baulichkeiten im ausgewiesenen Sondergebiet vorgegeben. Die unmittelbar nördlich angrenzende vorhandene Bebauung wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Arbeit wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

In Bezug auf die Bodenverhältnisse und das Grundwasserregime besteht durch die bestehenden Schleppliftstationen und Bewirtschaftungsbetriebe bisher nur eine mäßige Vorbelastung. Die vorhandene Zeile aus Einfamilienhäusern einschließlich der Erschließungsstraße entlang der Ache liegt im Auebereich und greift damit etwas deutlicher in die dortigen Verhältnisse ein. Dies gilt analog auch für die Pflanzen und Tiere sowie für die kleinklimatische Situation, denn sowohl der Kaltluftstrom als auch der Lebensraum Aue wurden hier eingeengt. Hochwertige Biotope kommen im Gebiet selbst nicht vor.

Diese bestehenden Beeinträchtigungen werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen (Parkplatz, mögliche Gebäudeerweiterungen) verstärkt.

Da vor allem während der Betriebszeiten der Lifte Immissionen einerseits durch den Verkehr, aber auch durch den Betrieb der Gastwirtschaften zu befürchten waren, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dem ist zu entnehmen, dass aus den Planungen keine unverträgliche Erhöhung der Immissionen im Bereich der angrenzenden Wohngebäude abzuleiten ist.

Der ökologische Ausgleich für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Umbau einer Bergwaldparzelle zum naturnahen Mischwald.

6. UNTERLAGEN

- BABEL-RAMPP, Dorothea, Bebauungsplan N. 48 „Skizentrum Steinach“, Pfronten 2009
- Duhme, Dr. Friedrich, Vegetationskundliche Kartierung und Beweissicherung zur Auswirkung von Beschneigungsanlagen in Pfronten, Allgäu, Freising 1993, unveröffentlicht
- Gemeinde Pfronten, Bebauungsplan Nr. 25 für den Bereich „Scheiberweg“, Pfronten, rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.04.1986
- HOFMANN und DIETZ, Gemeinde Pfronten, Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Skizentrum Steinach“, Irsee 2008
- KREISPLANUNGSSTELLE am Landratsamt Ostallgäu, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten, Marktoberdorf, 2008
- 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
- Strohwasser, Ralf, Meiners, Birte Uta, Landschaftspflegerischer Begleitplan Beschneigung Breitenberg / Abwasseranlage Pfronten BA 30, Kempten / Mauerstetten 1997, unveröffentlicht
- TECUM, Geräusche des Kfz-Verkehrs im Zusammenhang mit dem Skiliftbetrieb und der Gaststätte Scheiberalp, schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 08087.1/B), Kempten 2008
- Vermessungsamt Marktoberdorf, Digitale Flurkarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Pfronten