

**Begründung**  
**zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfronten**  
**zur Ausweisung von Mischbauflächen und**  
**Sonstigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“**  
**für den Bereich des „Skizentrum Pfronten-Steinach“**  
**vom 26.06.2008**

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

Anlage: Planzeichnung wirksamer Flächennutzungsplan  
Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1. Veranlassung

Im Bereich des Skizentrums Pfronten-Steinach ergaben sich in der Vergangenheit immer wieder die unterschiedlichsten Bauwünsche zumal die Grundstücke überwiegend im privaten Eigentum sind und die wintersportlichen Nutzungen des Skisportzentrum nur über privatrechtliche Regelungen gewährleistet wurden. Zur Sicherung dieser wintersportlichen Nutzung und um möglichen Bauwünschen entgegenzutreten soll die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen und dieses Ziel auch langfristig bauplanungsrechtlich absichern. In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen dann die weiteren erforderlichen Planfestsetzungen.

### 2. Planungsrechtlicher Stand

Die Gemeinde Pfronten hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch die Ortsplanungsstelle für Schwaben und dem Landschaftsplanungsbüro Prof. Donato Valentin, Wessling ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 04.11.1997 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich sechsmal geändert, wobei die 1. Änderung den Kurbereich, die 2. Änderung das V-Markt Gelände, die 3. Änderung den Bereich der Fa. MAHO und am Schönblickweg/Füssener Straße, die 4. Änderung den Bereich Schloßanger Alp, die 5. Änderung den Bereich Kienbergstraße und die 6. Änderung erneut den Bereich der Fa. MAHO betraf. Die 5. und 6. Änderung sind jedoch derzeit zurückgestellt bzw. im Verfahren aus den unterschiedlichsten Gründen nicht zu Ende geführt, ebenso wie die Ausweisung einer Flutmulde die im Rahmen der 3. Änderung erfolgen sollte.

### 3. Ziele der Raumordnung

Gemäß LEP und Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört die Gemeinde Pfronten zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen, ist als Unterzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Kempten – Füssen. Die Gemeinde gehört weiter zum Alpengebiet und zum Ausschlussgebiet zur Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht ausgewiesen obwohl ein durchaus intensiver Kiesabbau im Gemeindegebiet gegeben ist. Die Stadt Füssen als Mittelzentrum deckt den weiteren gehobenen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab, soweit keine Bedarfsdeckung in Pfronten gegeben ist. Hinsichtlich des Bereiches Siedlung und Versorgung gehört das Gemeindegebiet zu den Zonen A, B und C der Ordnung über die Verkehrserschließung im Alpengebiet. Weiterhin ist ein Trenngrün der Besiedelung entlang der Vils und Faulen Ache gegeben. Überwiegende Teile des Gemarkungsgebietes der Gemeinde sind im Südwesten als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Gebiet Edelsberg - Breitenberg“ und im Nordosten vom Gebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sowie von Landschaftsschutzgebieten bestimmt.

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

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist lediglich die Zone B zur Ordnung der Verkehrserschließung aus den regionalplanerischen Darstellungen zu beachten. Sonstige zu beachtende Darstellungen aus der Regionalplanung sind für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

#### **4. Bestand**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich der 7. Änderung als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche aus. Am Rande des Plangebietes verläuft die Steinacher Ach mit einer dargestellten bachbegleitenden Bepflanzung sowie einer bestehenden Bebauung die ebenfalls dem Außenbereich zugeordnet ist und nördlich der Ach ist die bestehende Bebauung des Ortsteiles Steinach als Wohngebiet ausgewiesen. Weiter liegen Teilflächen im Plangebiet im Bereich der Alpenbiotopkartierung Nr. 59. Im Planbereich selbst und darüber hinaus greifend sind die bestehenden Lifтанlagen des Skizentrums Steinach und verschiedene Loipenführungen dargestellt. Ebenso quert eine 20-kV-Freileitung von Ost nach West das Plangebiet. Die bestehenden Parkplatzflächen des Skizentrums, sind im wirksamen Flächennutzungsplan unmittelbar westlich angrenzend, als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt. Im Westen, weit außerhalb des Plangebietes, sind weitere kartierte Biotopflächen dargestellt und durch Bebauungsplan Nr. 25 „Scheiberweg“ festgesetzt. Nach Süden ist der unbebaute Hangfuß bzw. der überwiegend bewaldete Steilhang des Breitenberg gegeben. Am Westrand, zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches, ist ein verrohrter Wildbach gegeben, dessen Entrohrung gemäß Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten angestrebt werden sollte.

#### **5. Planung**

Die bestehende Bebauung entlang der Steinacher Ach wird im östlichen Bereich künftig nicht mehr als Außenbereichsfläche sondern als Mischgebietsbebauung dargestellt. Der gesamte restliche Bereich vor allem nach Süden wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ und hier vor allem für wintersportliche Aktivitäten im Bereich des Skizentrum Pfronten-Steinach (Lifтанlagen für alpinen Skilauf mit Talstation und Pistenauslauf, Skikindergarten, Langlauf etc.) ausgewiesen. Die Ausweisung dient vor allem dazu, diese wintersportlichen Aktivitäten und Nutzungen langfristig vor anderen Nutzungswünschen zu sichern. Mit der Ausweisung sind keine größeren zusätzlichen Baumaßnahmen verbunden bzw. geplant. Soweit neue und zusätzliche Nutzungsaktivitäten gewünscht werden sollten, lassen sich diese über die Aufstellung eines Bebauungsplanes steuern. Aus der bisherigen Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan bestehen keine zu berücksichtigenden Vorgaben.

Alternativen zu der Flächendarstellung gibt es nicht, da das Skizentrum Pfronten-Steinach absolut standortgebunden ist und eine schon lange bestehende Einrichtung darstellt.

#### **6. Grünordnung / Landschaftspflege**

Die dargestellten Bauflächen liegen in keinen Schutzkategorien wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet. Die im Gemeindegebiet vorhandenen überregional bedeutsame FFH- und SPA-Flächen sind durch diese Planungsmaßnahme nicht betroffen. Im Plangebiet ist jedoch das kartierte Alpenbiotop Nr. 59 gegeben in das jedoch schon jetzt aufgrund der Gegebenheiten und Nutzungen eingegriffen wurde und deshalb erhebliche Vorbelastungen hierfür gegeben sind.

Im Rahmen der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung ist der erforderliche Grünordnungsplan mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Beachtung der notwendigen Biotopverknüpfungen zu erarbeiten.

#### **7. Flächenbilanz**

Es werden folgende Bauflächen ausgewiesen und dargestellt:

Mischbaufläche	ca. 0,4 ha
Sonstiges Sondergebiet	ca. 2,2 ha

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen über den zulässigen Werten liegenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Allerdings gehen vom Plangebiet, vor allem beim saisonalen Wintersportbetrieb, Immissionen vor allem hinsichtlich Verkehrslärm durch den Parkplatzverkehr aus. Diese beschränken sich jedoch nahezu ausschließlich auf die Tagzeit. Landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind im Sommer gegeben. Diese sind jedoch ortsüblich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

## 9. Erschließung

Die bestehende Mischgebietsbebauung und die Sonstigen Sondergebietsflächen sind verkehrlich über den schon bestehenden und ausgebauten Scheiberweg angebunden und erschlossen. Der Scheiberweg ist im Ortsbereich von Steinach an den überörtlichen Verkehr sehr gut angebunden. Die weitere Erschließung und Entsorgung mit Wasser, Strom, Telekom und Abwasser ist durch die Bestandsgegebenheiten in ausreichendem Maß sichergestellt.

## 10. Altlasten / Sonstiges

In dem Änderungsbereich sind keine Altlasten gegeben.

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

## 11. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

## 12. Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Bund Naturschutz	- Geschäftsstelle Kaufbeuren -
2.	Elektrizitätswerk Reutte	Füssen
3.	Kreisheimatpfleger	Herr Rudolf Zwick
4.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Bauaufsichtsbehörde
5.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Immissionsschutzbehörde
6.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Naturschutzbehörde
7.	Landratsamt Ostallgäu	- Abfall- und Baurecht
8.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Wasserrechtsbehörde
9.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde
10.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Kempten
11.	Wasserwirtschaftsamt	Kempten
12.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Kaufbeuren / Füssen
13.	Vermessungsamt Marktoberdorf	Marktoberdorf
14.	Deutscher Alpenverein	München
15.	Landesverband für Vogelschutz	Hilpoltstein

Pfronten, 26.06.2008  
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 26.06.2008  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu

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

\_\_\_\_\_  
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.07.2007 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.03.2008 bis 17.04.2008 in der Gemeinde Pfronten statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 17.03.2008 und Termin zum 17.04.2008 durchgeführt. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 24.04.2008 bestehend aus dem zeichnerischen Teil, der Begründung und dem Umweltbericht wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2008 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.05.2008 bis 06.06.2008 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2008 beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Gemeinde Pfronten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2008 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 26.06.2008 festgestellt.

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

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

- c) Das Landratsamt Ostallgäu hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az.: IV-6100-6/2 gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

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

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

- d) Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit wirksam. Jedermann kann die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

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