



PROJEKTNR: 20-030

Bebauungsplan Nr. 60

„Pfronten – Rehbichl/Haus Zauberberg“

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Pfronten

Allgäuer Straße 6

87459 Pfronten

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla

+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

INHALT

Beschreibung Vorhaben

Vorentwurf

DATUM

08.01.2021

1 Anlass, Planungsziel und Zweck

Die Deutsche Kolpingsfamilie e.V. betreibt seit 1964 in Pfronten - Rehbichl eine Familienferienstätte. Diese entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Familienferienstätte. Daher sind umfassende Sanierungsmaßnahmen geplant, welche neben Renovierungsarbeiten am Bestand auch Gebäudeabriss mit Ersatz- und Neubauten beinhalten. Weiterhin sollen die Außen- und Freianlagen neu gestaltet und erweitert sowie die Parkierung neu geregelt werden. Somit soll die Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig erhalten werden mit dem Ziel, kostengünstige Ferien für Familien, Gruppen und Schulklassen anbieten zu können.

Der gegenständliche Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Grundlage für das oben beschriebene Vorhaben.

2 Beschreibung der geplanten Maßnahme

2.1 Trägerschaft von Haus Zauberberg und Zielgruppe der Familienferienstätte

Die Deutsche Kolpingsfamilie e.V. mit Sitz in Köln ist Träger der Kolping-Familienferienstätte Pfronten- Haus Zauberberg im Allgäu. Haus Zauberberg ist Teil der Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Kolping-Familienferienstätten.

Das Angebot richtet sich vor allem an Familien, die sich in einer wirtschaftlich, sozial oder persönlich belasteten Situation befinden. Den Familien wird in den Schulferienzeiten eine Teilnahme an einem altersgerechten Kinder- und Jugendprogramm angeboten. Dies wird besonders von Familien mit mehreren Kindern und von alleinreisenden Eltern gerne angenommen. Darüber hinaus wird die Familienferienstätte von Gruppen genutzt, vor allem Kinder und Senioren. Durch die überwiegend längerfristigen Aufenthalte und die Vollverpflegung unterscheidet sich das Haus Zauberberg maßgeblich von anderen Unterkünften, da ein geringerer Wechsel stattfindet und weniger Fahrzeuge als bei einem üblichen Hotel an- und abreisen.

2.2 Hochbaumaßnahmen

Das Haus Zauberberg in Pfronten soll vollumfänglich auf einen zukunftsfähigen Stand gebracht werden. Hierzu werden die nördlichen Gebäudeteile außer der Sporthalle durch Neubauten ersetzt, da diese wirtschaftlich nicht mehr zu ertüchtigen sind.

Es entsteht ein neuer erdgeschossiger Eingangsbereich, der den südlichen Bestand und den mehrgeschossigen Neubau verbindet. Der Eingangsbereich beinhaltet den Empfang, leitet zum Altbau mit dem Speiseraum und den Zimmern im südlichen Bereich über, bietet jedoch auch Raum für Aufenthalt, Selbstbedienungs-Cafébereich und Begegnungsflächen.

Der Neubau weist im Unter- und Erdgeschoss Flächen für allgemeine Nutzungen auf. Hierunter Räume zur Kinderbetreuung, Fitnessbereiche, Spielbereiche, aber auch einen großen Seminarraum, der in unterschiedlichen Größen nutzbar ist. Die Kapelle ist zum Innenhof orientiert und es ist möglich, dass größere Gottesdienstfeiern durch eine große Schiebetüre auch den Innenhof mit nutzen können. Im 1. und 2. Obergeschoss werden im Neubau pro Etage 20 Zimmer neu errichtet, hiervon sind insgesamt 6 Zimmer komplett behindertengerecht und die übrigen Zimmer werden alle schwellenlos ausgebaut. Viele der Zimmer können zusammengeschaltet werden, so dass sie als Familienzimmer fungieren können.

Der Neubau ist ein einfacher rechteckiger Baukörper, der mit einem flachen Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet und mit einer Holzverschalung verkleidet wird.

Der Innenhof wird umfasst vom Altbau, Eingangsgebäude, dem Neubau und der Sporthalle und soll zur Ruhe und zum Aufenthalt einladen.

Die Gebäude und die Technik werden so ausgebildet, dass der Nachhaltigkeit Rechnung getragen wird. Es wird eine PV-Anlage und eine Hackschnitzelanlage neu eingebaut und das vorhandene BHKW im Neubau wieder aufgebaut.

Das Bestandsgebäude wird im Bereich des Speisesaales erweitert, so dass hier mehr Sitzplätze realisiert werden können. Die Küche wird um einen Anbau erweitert, um alle Funktionen dort unterzubringen. Über dem Küchenanbau wird eine Bürofläche und ein Teil Zimmer untergebracht. Der westliche Teil des Bestandes wird so umgebaut, dass die Brandschutzanforderungen erfüllt werden und auch die Nutzungen alle optimal untergebracht werden können.



Abb. 1 Visualisierung – Blick von Nordwesten auf den Neubau – Gelände entspricht nicht dem natürlichen Geländeverlauf – © Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp



Abb. 2 Visualisierung – Innenhof – © Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp



Abb. 3 Visualisierung – Eingangsbereich – © Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp

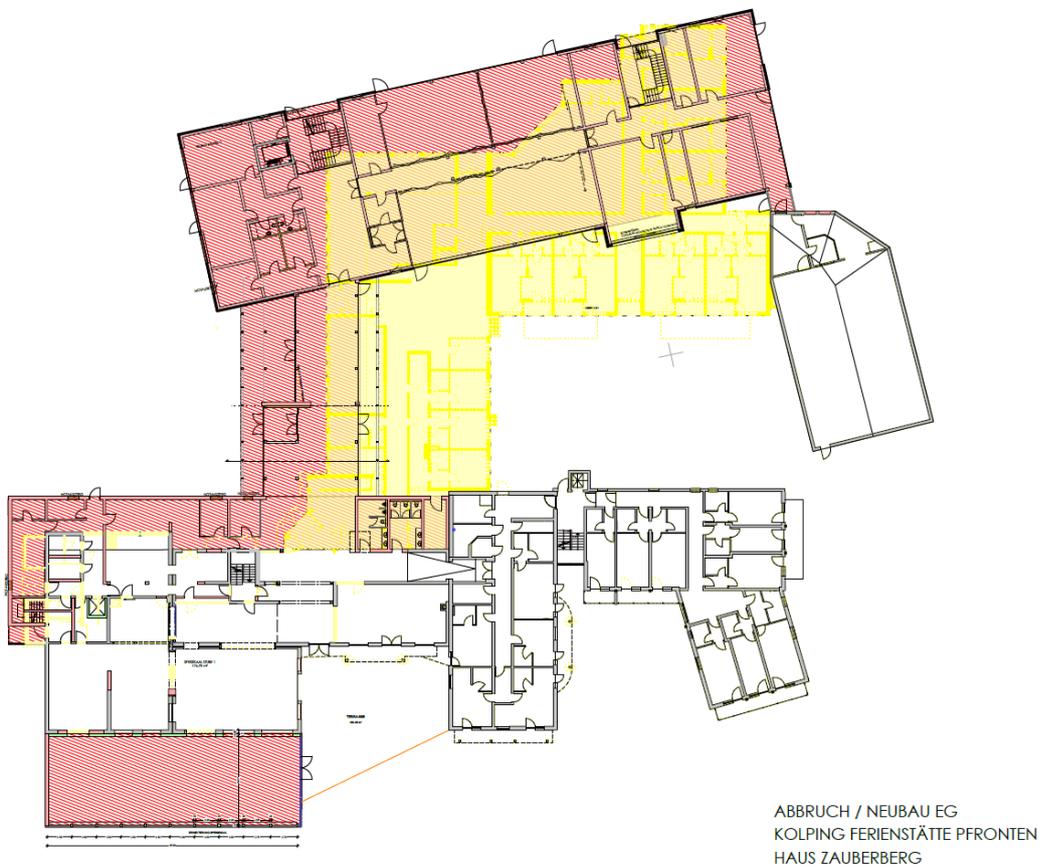


Abb. 4 Abbruch (gelb) und Neubau (rot) – © Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp

2.3 Außenanlagen

Der derzeitige Außenbereich beinhaltet für die Gäste Terrassenbereiche, Frei- und Bewegungsflächen, u.a. auch den bestehenden Kinderspielplatz Zauberberg im Nord-Westen des Geländes.

Gemeinsam mit dem Neu- und Umbau der Familienferienstätte sollen auch die Außenanlagen neu gestaltet, aufgewertet und ergänzt werden. In den unterschiedlichen Bereichen sollen verschiedene Altersgruppen angesprochen und das Angebot vor allem für ältere Kinder ausgebaut werden. Der Spielplatz, aber auch die Active-Allee und die Active-Area sollen, unter Einhaltung der Nutzungszeiten, auch von den Kindern und Jugendlichen vor Ort genutzt werden können. Derzeit wird der Spielplatz von der Bevölkerung, aber auch anderen Besuchern, sehr gut angenommen.

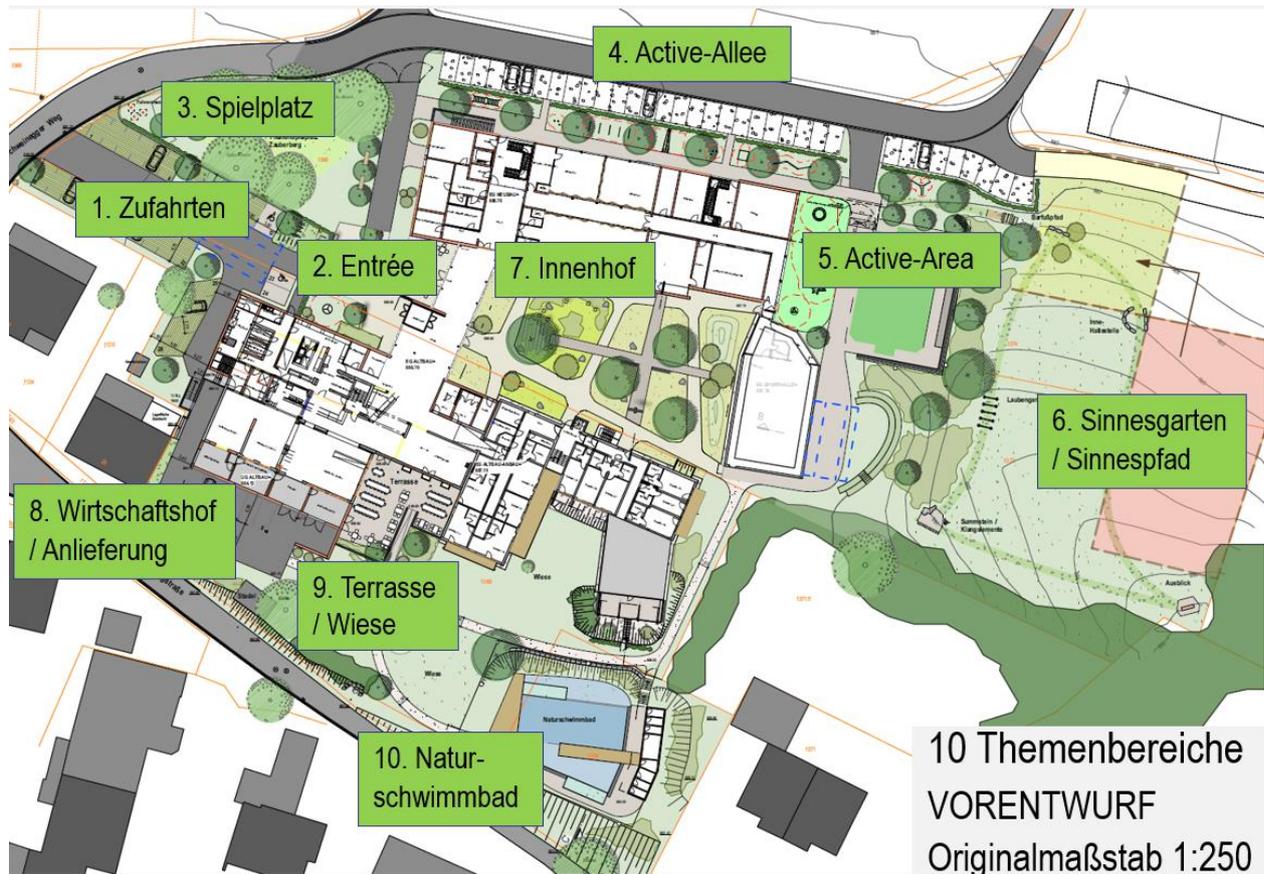


Abb. 5 Vorentwurf Außenanlagen – Themenbereiche rund um das Haus Zauberberg – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

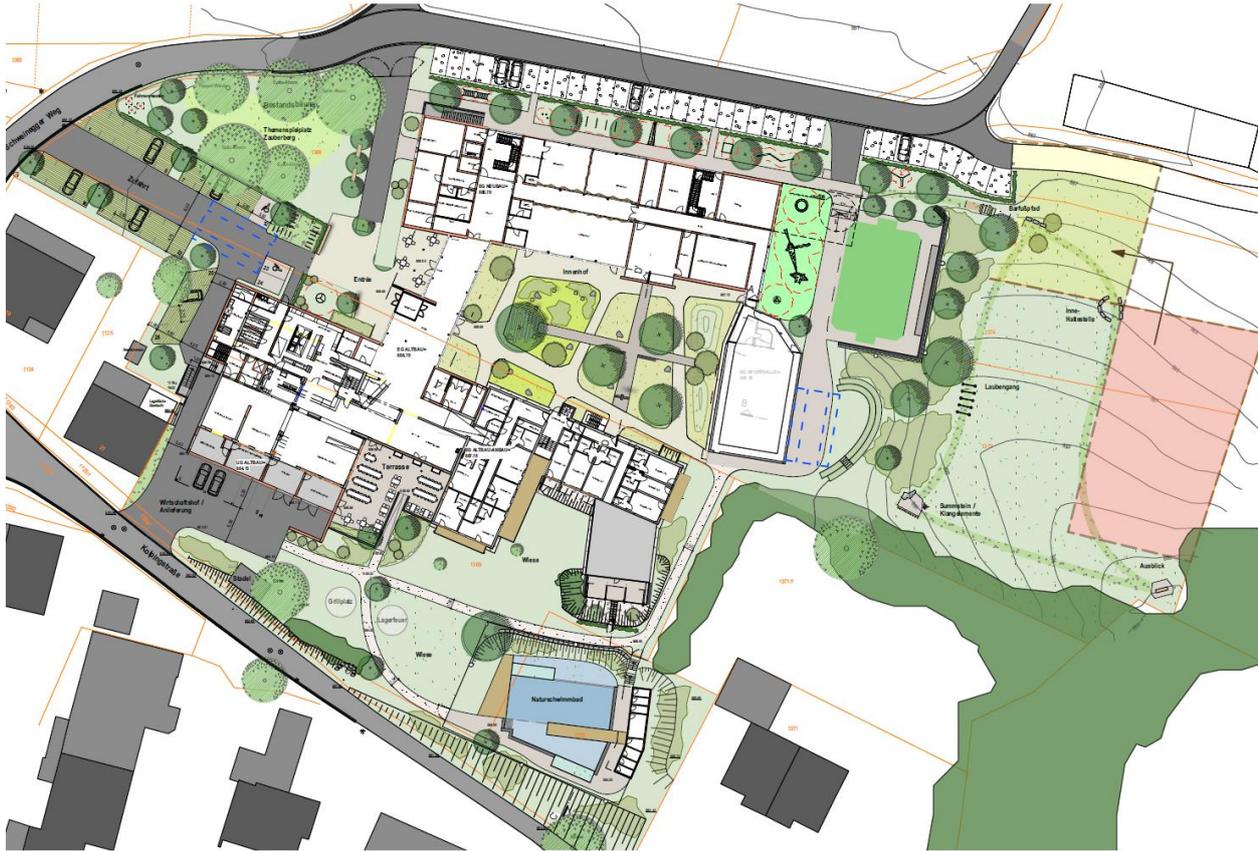


Abb. 6 Vorentwurf Außenanlagen – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

2.3.1 Zufahrt, Spielplatz und Entrée

Die Zufahrt von Westen und das Entrée werden gestaltet und geordnet. Das Selbstbedienungs-Café, dass auch für Gäste von außerhalb zugänglich sein soll, erhält einen attraktiven, teilweise überdachten Außenbereich mit direktem Blick auf den Zauberberg-Spielplatz, so dass Eltern hier in Ruhe einen Kaffee oder Tee trinken können, während ihre Kinder spielen. In diesem Bereich werden auch Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Ladestation für Elektrofahrzeuge angeboten. Auf der zusätzlich geschaffenen Buszufahrt, die nur im Bedarfsfall genutzt wird und durch ein Tor zur Straße gesichert ist, können Kinder u.a. mit Fahrzeugen ihrem Bewegungsdrang nachkommen. Teile des Baumbestandes werden erhalten.

2.3.2 Active-Allee

Ergänzt wird der Spielplatz um Bewegungsangebote auf der Nordseite des Neubaus entlang der Active-Allee. Hier werden die neuen und zusätzlichen Stellplätze durch eine Laubgehölzhecke und eine Allee aus großkronigen Bäumen von der Straße abgetrennt und gleichzeitig in die Landschaft eingebunden.

2.3.3 Active-Area, Sinnesgarten und Sinnespfad

Über die Active-Allee gelangt man schließlich zur Active-Area. Hier wird durch Abgraben des bestehenden Hanges eine Spielfläche geschaffen, die Spielgeräte, aber auch eine Multi-Sport-Arena (Fußball, Basketball und Hockey) enthält. Vor der Ostseite des Neubaus entsteht eine Spielfläche für Kinder ab 5 Jahren, die auch Angebote für Kinder mit Handicap beinhaltet (Inklusion). Entlang der Stützmauer werden Sitzangebote für Zuschauer bzw. Eltern geschaffen. Dieser Bereich soll nur tagsüber von 6 - 21 Uhr genutzt werden.

Die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge und die Anlieferung für den Hackschnitzelbunker erfolgt ebenfalls über diese Fläche. Durch das ansteigende Gelände und die begleitende Ortsrandeingrünung ist das Gebäude auf dieser Seite gut in die Landschaft eingebunden.

Die bestehende Turnhalle wird um einen ebenerdigen Außenbereich für Sportangebote und gestaffelte Sitzstufen ergänzt und geöffnet. Über einen schmalen Wiesenpfad gelangt man schließlich von hier zum höchsten Punkt des Hanges. Sowohl Pfad, als auch Wiese werden naturnah gestaltet und sollen durch ca. 6 „Stationen“ mit Pflanzen, Holz und Naturstein zum Innehalten und Verweilen zu den Themenbereichen Achtsamkeit / Spiritualität / Meditation /Kraftort anregen.

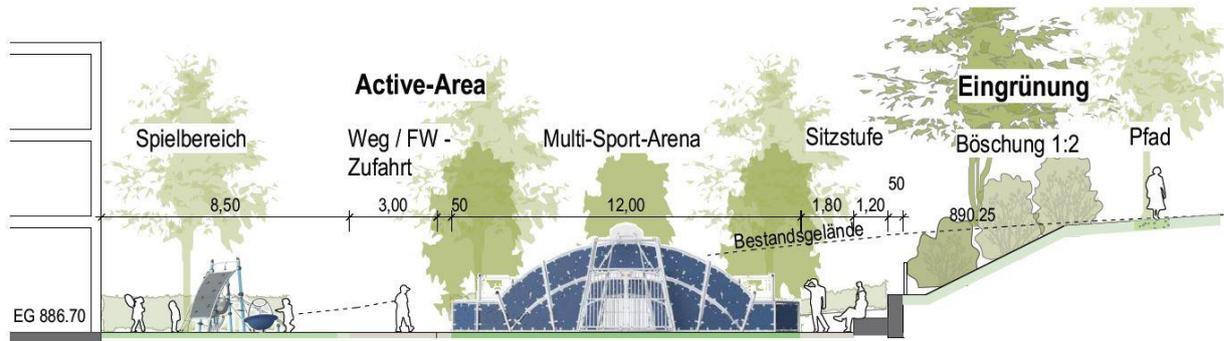


Abb. 7 Schnitt durch die Active-Area im Nordosten des Geländes – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

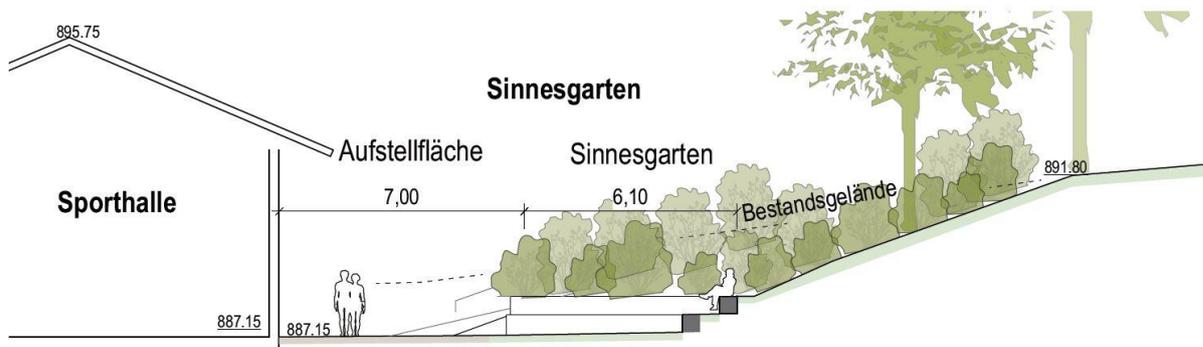


Abb. 8 Schnitt durch den Sinnesgarten mit direktem Bezug zur Sporthalle und Verweilmöglichkeiten – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

2.3.4 Innenhof

Der Innenhof wird in Zukunft ein Ort der Begegnung sein. Sowohl das Foyer, als auch die Seminarräume und die Kapelle erhalten einen direkten Zugang zum Innenhof, der für Aktivitäten im Außenraum (z. B. Andacht, Aufenthalt, Begegnung) gestaltet wird. Der gesamte Innenhof wird barrierefrei gestaltet.

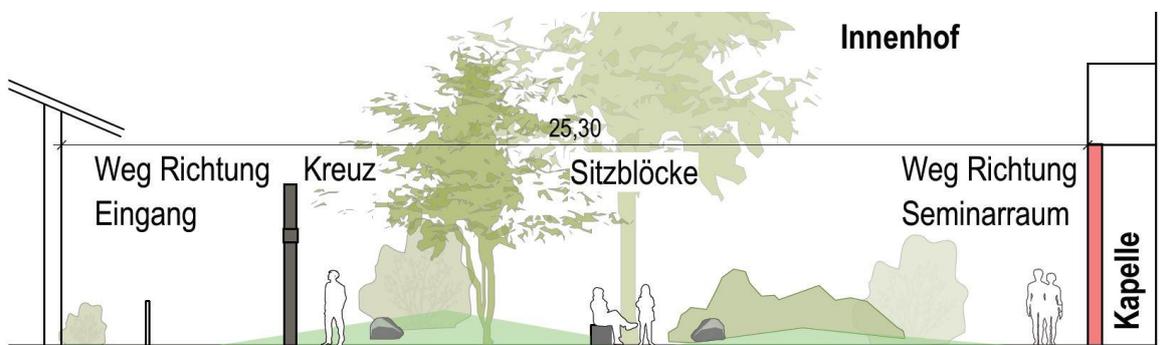


Abb. 9 Schnitt durch den Innenhof – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

2.3.5 Wirtschaftshof und Anlieferung

Die südliche Zufahrt von der Kolpingstraße soll in Zukunft als Anlieferzone und für Mitarbeiterparken genutzt werden.

2.3.6 Terrasse und Wiese

Der erweiterte Speisesaal erhält eine große Terrasse. Über eine Rampe wird diese an eine Wiesenfläche mit einer Fläche für Lagerfeuer bzw. Grillen angebunden.

Der vorhandene Holzstadel bleibt erhalten.

2.3.7 Natur-Schwimmbad

Zur Ergänzung des Freizeit- und Bewegungsangebotes soll ein Natur-Schwimmbad gebaut werden. Dieses rückt vom unmittelbaren östlichen Nachbarn ab und wird durch das Technik- und Umkleide-Gebäude zusätzlich nach Osten abgeschirmt. Die Standortwahl für das Naturschwimmbad wurde aufgrund der vorhandenen Topographie getroffen. Zur Sicherung des Naturschwimmbades wird ein umlaufender Zaun mit Toren angebracht. Die Nutzungszeiten des Naturschwimmbades sind auf die Tagzeit beschränkt (vermutlich auf die Zeit von 6 bis 21 Uhr).

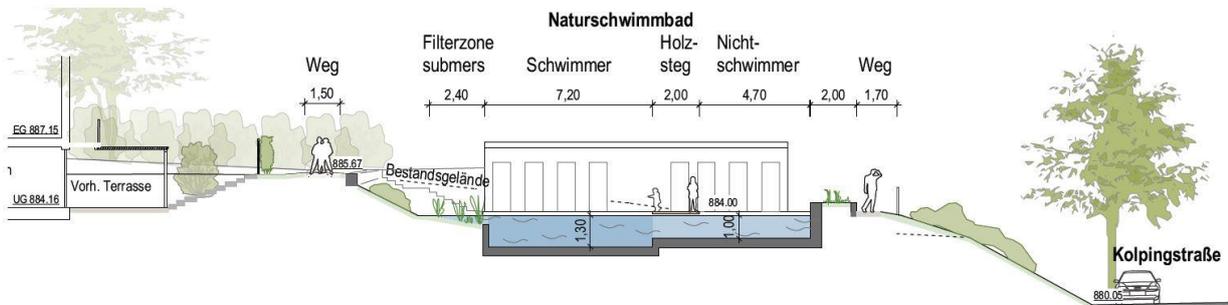


Abb. 10 Schnitt durch das Naturschwimmbad – © DAURER + HASSE, Wiedergeltingen

2.4 Nachhaltigkeit

Haus Zauberberg ist in besonderer Weise der Nachhaltigkeit verpflichtet. Bei den Angeboten steht deswegen im Mittelpunkt, die Natur im Allgäu zu erleben. Auch in den betrieblichen Abläufen wird die Nachhaltigkeit in vielfältiger Weise aufgegriffen: Erzeugung von Strom mit der PV-Anlage, Bezug von Öko-Strom, Energieeinsparung, regionaler Einkauf der Verpflegung, Verwendung von Fairen und Bio-Produkten usw..

Baulich werden mit der Modernisierung von Haus Zauberberg weitere Aspekte aufgegriffen, u.a.

- Ökologische Baumaterialien, Einsatz von Holz
- Einbau einer Biomasseanlage (Holzhackschnitzel) bei Nutzung von Solarthermie
- Schaffung eines naturnahen Raumes u.a. von Wildwiesen zur Hangseite
- Anlage eines Natur-Schwimmbades
- Regenwassernutzung u.a. für die WC-Anlagen
- 10 Ladestationen für die PKW-Elektromobilität, Angebot von E-Bikes
- Unterstützung der regionalen Wirtschaft und des kulturellen Lebens im Ostallgäu

3 Schutzgüter

3.1 Schutzgut Boden und Wasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Boden

Aus den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und als Mischproben auf die Parameter nach Eckpunktepapier Bayern / Verfüll-Leitfaden analysiert. Das untersuchte Material entspricht der Kategorie Z 0, gilt somit als unbelastet und ist hinsichtlich des Schadstoffgehaltes uneingeschränkt zur Verwertung / Verfüllung geeignet.

Wasser

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Es besteht somit keine Hochwassergefahr. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Aufgrund der Hanglage ist das Auftreten von Schichtenwasser und wild abfließendem Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, möglich.

Gemäß dem aktuell vorliegenden Baugrundgutachten (Stand: 01.12.2020) wurde bis in eine Bohrendtiefe von 5 m kein Grundwasser festgestellt. Ausnahmen bilden zwei Bohrungen im nordöstlichen Planungsgebiet mit leichten Schichtwasserzutritten in einer Tiefe von 3,2 bis 3,6 m. Diese sind auf die nach Osten anschließende Hanglage und die geringer durchlässigen, stark schluffigen Moränenablagerungen im Untergrund zurückzuführen.

Gemäß Baugrundgutachten ist der innerhalb des Planungsgebietes überwiegend anstehende Quartärkies stark durchlässig und demnach gut geeignet für die Versickerung. Hiervon ausgenommen ist der stark schluffige Kies im Osten des Planungsgebietes (Bereich östlich des geplanten Neubaus).

Die geringmächtige Verwitterungsdecke muss aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit Versickerungsanlagen durchstoßen werden. Der Grundwasserflurabstand (MHGW) ist mit mehr als 5 m für die Versickerung ausreichend.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mittels Rigolen möglichst vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung sind die Rigolen auf das maximale Regenereignis in einem Zeitraum von 5 Jahren ausgelegt. Die Rigolen sind auf Starkregenereignisse ausgelegt und Überläufe sind nicht notwendig.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Grünordnerisches Konzept

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2020).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilabschnitt des amtlich kartierten Biotops Nr. 8329-0177-005, eine etwas breitere Strauchhecke mit etlichen großen Eschen. Dieser Gehölzbestand wird erhalten.

Fundpunkte bzw. Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2020), welche Hinweise auf das Vorkommen von Arten geben bzw. welche bei der Planung zu beachten wären, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und/oder im räumlich-funktionalen Umgriff.

Für die Erweiterung der Bauflächen wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche neu in Anspruch genommen.

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen im Norden und Osten zum Ortsrand hin durch eine qualitätsvolle Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gut in die Landschaft eingebunden werden. Im Süden und Südosten ist durch den vorhandenen, z. T. biotopkartierten Baum- bzw. Gehölzbestand bereits eine gute und wirksame Eingrünung vorhanden. Diese wird zur Erhaltung festgesetzt.

Ein weiteres Ziel ist die qualitätsvolle Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes, um eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität im Bereich der Freiflächen zu erreichen.

Festsetzungen bezüglich zulässiger Pflanzenarten, der Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials, des Zeitpunktes der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sollen eine sachgerechte Ausführung und eine baldmögliche Funktionserfüllung der Grünstrukturen gewährleisten.

Da insbesondere im nordwestlichen Planungsgebiet einige Bäume nicht erhalten werden können sowie auch Gebäudeabriss und -sanierung geplant sind, wird im Laufe der weiteren Planung überprüft, ob diesbezüglich eine (potenzielle) Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten - insbesondere der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse - besteht.

3.3 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

Eine **Geruchs-Immissionsprognose** ist aufgrund der ausreichenden Entfernung des nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 03.07.2020 nicht notwendig.

Auszug aus dem Schreiben vom 03.07.2020:

„Ein relevantes Heranrücken an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nicht geplant. Die bestehende Situation ändert sich nicht. Aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur im Ortsteil müssen die Nutzer des Sondergebietes mit dorfgewohnlichen Immissionen rechnen. Eine Begutachtung der Immissionsituation wird nicht für erforderlich gehalten.“

Eine **schalltechnische Untersuchung** wird im Rahmen der Bauleitplanung noch erarbeitet.

3.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2020).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Gebäude der Familienferienstätte „Haus Zauberberg“ und die Ausstattung der Frei- und Außenanlagen.

Es besteht voraussichtliche keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter. Sachgüter sind durch die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten mit z. T. Gebäudeabriss betroffen.

4 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung erfolgt von Westen und Norden über die Straße „Schweinegger Weg“. Die Anfahrt für Busse kann ebenfalls von Norden oder Westen erfolgen. Damit findet eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation (Andienung nur von Westen) statt.

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pfronten angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung des zusätzlich zum Bestand (zwei Hydranten) neu zu installierenden Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Im Bereich der Grünfläche (ehemals Schweinegger Weg) liegen zwei Gasleitungen, eine Fernleitung und eine Ortsleitung. Es ist geplant, diese im Rahmen der Ausführung durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzsperre) zu sichern und die Bäume in einem entsprechenden Abstand zu pflanzen. Abstimmungen zu den konkreten Maßnahmen finden gerade mit dem Versorgungsträger statt.



Abb. 11 Bestands-Gasleistungen (gelb)

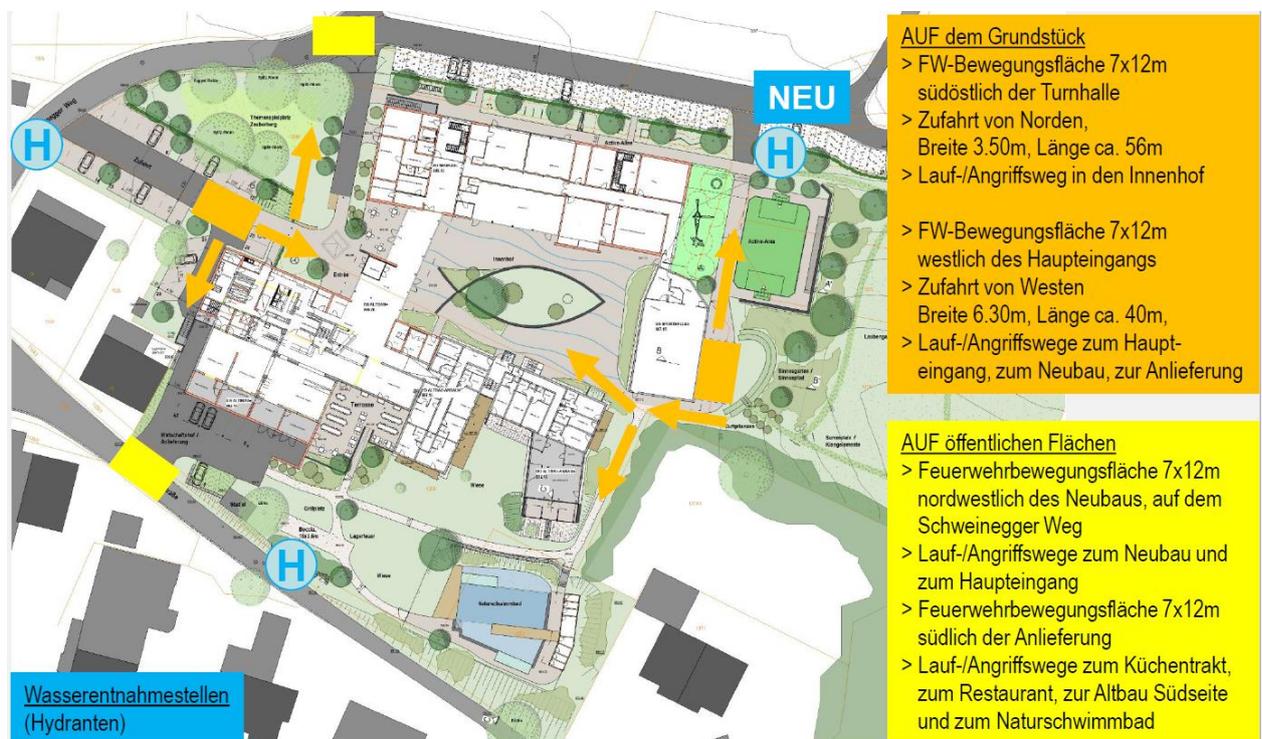


Abb. 12 Feuerwehzufahrten und Lage der Hydranten