

Sitzung am 16.09.2019 öffentlich

Gemeinderat

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 11 ö

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Familien Lifte Isny -Felderhalde" in Isny im Allgäu

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen, Satzungsbeschluss -

I. Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Zurücknahme der Stellplätze entlang der Straße "Zur Ludwigshöhe" von 50 auf 22 (wie ursprünglich bereits im Vorentwurf enthalten).
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der zum Bebauungsplan "Sondergebiet Familien Lifte Isny Felderhalde" eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der in dieser Sitzungsvorlage enthaltenen Aufstellung.
- 3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Sondergebiet Familien Lifte Isny Felderhalde" incl. Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des zeichnerischen Teils sowie des Textteils des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, jeweils mit Stand vom 16.09.2019 als Satzung.
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Vorliegen der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bekannt zu machen.

HH-Mittel vorhanden	Beschluss:	
Finanzierungsvorschlag:	wie vorgeschlagen	abgelehnt
	einstimmig	mehrheitlich
	Änderung:	
	Befangenheit:	
Freigabe Öffentlichkeit	t: Ergebnis	Allgemein

II. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat bei seiner Sitzung am 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Familien Lifte Isny-Felderhalde" beschlossen. Ergänzend wurde bei dieser Sitzung die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen. Es wurde die frühzeitige Beteiligung und bei der Sitzung am 06.05.2019 die

Abwägung hierzu durchgeführt und die Unterlagen als Entwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs.2 / § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Nachgang zur Entwurfsbilligung stellte sich heraus, dass die dargestellte Erhöhung der Stellplätze entlang der Straße "Zur Ludwigshöhe" (von 22 auf 50) in dieser Anzahl nicht realisierbar ist, daher wurde in Absprache mit dem Betreiber die Stellplatzanzahl wieder auf den ursprünglichen Vorentwurfsstand (22) zurückgenommen. Diese Zurücknahme wurde in den Auslegungsentwurf eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu o.g. Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB fand vom 02.08.2019 bis 02.09.2019 statt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte fristgerecht im Amtsblatt der Stadt Isny (Isny aktuell). Im o.g. Zeitraum konnten die Unterlagen zur Bauleitplanung bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Ergänzend waren die Unterlagen im genannten Zeitraum auf der Website der Stadt Isny veröffentlicht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde vom Büro LARS consult durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.07.2019 wurden insgesamt 34 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 02.09.2019 Zeit sich zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgelistet und mit einem Abwägungsund Beschlussvorschlag versehen.

Die erforderlichen Verträge/schuldrechtlichen Vereinbarungen zur langfristigen Sicherung der externen Ausgleichsflächen (Bengel, Gemarkung Maierhöfen), welche im Zuge einer Zuordnungsfestsetzung erforderlich sind, wurden zwischenzeitlich zwischen dem Betreiber und dem Eigentümer der Flächen in Bengel abgeschlossen.

Isny im Allgäu, den 05.09.2019

Fachbereich III: Bauen, Immobilien und Wirtschaft

Hans-Peter Hummel

Anlagen:

- Abwägungs-/Beschlussvorschläge zum Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes mit Stand vom 16.09.2019
- Textteil des Bebauungsplans mit Stand vom 16.09.2019
- Textteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan mit Stand vom 16.09.2019



Je eine Druckausfertigung erhalten die Fraktionsvorsitzenden, im Übrigen sind die Anlagen im Internet abrufbar unter

www.isny.de/gr-16.9.2019

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.07.2019 insgesamt 35 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 02.09.2019 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von 16 Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierungspräsidium Tübingen	Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung,	Konrad-Adenauer-Straße 20	72072 Tübingen
		Baurecht		
2.	Regierungspräsidium Tübingen	ForstBW Forstpolitik und	Im Schloss	72074 Tübingen
		forstliche Förderung		
3.	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Geologie,	Albertstraße 5	79104 Freiburg i. Br.
		Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9		
		Ref. 91		
4.	A) Landratsamt Ravensburg	SG 401 Bau- und Umweltamt -	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
		Bauleitplanung und Koordination		
	B) Landratsamt Ravensburg	Dezernat V, Landwirtschaftsamt	Gartenstraße 108	88212 Ravensburg
	B) Landratsamt Ravensburg	SG 405 Bau- und Umweltamt -	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
		Gewerbeaufsicht		
	B) Landratsamt Ravensburg	SG 408 Bau- und Umweltamt -	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
		Abwasser, Grundwasser schutz,		
		Abbauvorhaben		
	B) Landratsamt Ravensburg	SG 407 Bau- und Umweltamt -	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
		Altlasten, Bodenschutz		
	C) Landratsamt Ravensburg	Herrn Kreisbrandmeister Surbeck	Gartenstraße 110	88212 Ravensburg
	D) Landratsamt Ravensburg	SG 408 Bau- und Umweltamt -	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
		Abwasser, Grundwasserschutz,		

Stadt Isny

Bebauungsplan Sondergebiet Familien Lifte Isny-Felderhalde

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

		Abbauvorhaben		
	E) Landratsamt Ravensburg	SG 403 Bau- und Umweltamt - Naturschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
	F) Landratsamt Ravensburg	SG 407 Bau- und Umweltamt - Altlasten, Bodenschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
5.	Industrie- und Handelskammer	Bodensee-Oberschwaben	Lindenstraße 2	88250 Weingarten
6.	Wasser- und Abwasserverband Untere Argen	e Argen Herrn Berthold Abt - technischer Unterried 5 88316 Isr Verbandsleiter		88316 Isny im Allgäu
7.	Netze BW GmbH	Regionalzentrum Oberschwaben	Adolf-Pirrung-Straße 7	88400 Biberach/Riß
8.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Technik Niederlassung Südwest	Karlstraße 8	72766 Reutlingen

11 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214 Ravensburg
2.	Polizeipräsidium Konstanz	Dienstsitz Weingarten	Brielmayerstraße 2	88250 Weingarten
3.	Thüga Energienetze GmbH		Beim Ried 7	88339 Bad Waldsee
4.	Netze BW GmbH		Schelmenwasentraße 15	70567 Stuttgart
5.	Unitymedia BW GmbH		Postfach 10 20 28	34020 Kassel
6.	Gemeinde Argenbühl		Kirchstraße 9	88260 Argenbühl
7.	Gemeinde Gestratz		Schulstraße 1	88167 Gestratz
8.	Markt Buchenberg		Rathaussteige 2	87474 Buchenberg
9.	Markt Weitnau		Hauchenbergweg 6	87480 Weitnau
10.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich III - Tiefbauamt und Grünordnung Frau Alexandra Haug	Wassertorstraße 1-4	88316 Isny im Allgäu
11.	Große Stadt Leutkirch		Marktstraße 26	88299 Leutkirch im Allgäu

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

9 Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Evangelische Kirchengemeinde Isny	Gemeindebüro	Weißlandstraße 21	88316 Isny im Allgäu
2.	Gemeinde Maierhöfen		Brunnenweg 2	88167 Maierhöfen
3.	Katholische Kirchengemeinde Isny	Pfarrbüro	Kanzleistraße 23	88316 Isny im Allgäu
4.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	Ref. 84.2 Regionale Archäologie	Berliner Straße 12	73728 Esslingen am Neckar
5.	Landratsamt Ravensburg	SG 402 Bau- und Umweltamt - Bauen und Kreisdenkmalpflege	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
6.	Landratsamt Ravensburg	SG 406 Bau- und Umweltamt - Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
7.	Landratsamt Ravensburg	Dezernat V, Abt. Verkehr	Gartenstraße 109	88212 Ravensburg
8.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich II - Straßenverkehrsbehörde Herr Manfred Schlitter	Wassertorstraße 1-3	88316 Isny im Allgäu
9.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich I - Steueramt Herr Arthur Besler	Wassertorstraße 1-5	88316 Isny im Allgäu

Von 107 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Herr M,	88316 Isny
	zzgl. Unterschriftensammlung (104 Stk)	
2.	Herr F.	88167 Maierhöfen
3.	Herr E.	88316 Isny

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Behörden äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.08.2019)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
•

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.08.2019)

(Stendinghamme vom 01.00.2013)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
II. Belange des Straßenwesens	
Das Plangebiet tangiert die B 12 in Bayern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Straßenrechtliche Belange von Bundes- und Landesstraßen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen werden durch das Plangebiet nicht berührt.	
Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes, der 2. Änderung des BBP "Wohngebiet Lohbauernstraße" und zum Bebauungsplan "SO Familienlifte Isny – Felderhalde".	
III. Belange Gewässer und Boden Aus Sicht des Referats 52 bestehen keine Einwendungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
IV. Belange des Forsts	
Zu den oben genannten Vorhaben nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung:	
(1) Änderung des Flächennutzungsplans SO und BBP Sondergebiet Familienlifte	
Waldinanspruchnahme & rechtliche Rahmenbedingungen	
Die Hinweise der höheren Forstbehörde aus ihrer ersten Stellungnahme vom	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

12.03.2019 wurden in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Die untere Forstbehörde hat mittlerweile jedoch die Waldeigenschaft für das westlich gelegene Feldgehölz sowie für die Fläche östlich der Bergstation bestätigt (s. Lageplan Waldflächen 1 und 2). Bei beiden Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Der vorliegenden Planung kann daher nicht zugestimmt werden.

Auf die wichtigsten Punkte wird im Folgenden nochmals hingewiesen:

Die Waldflächen im Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes werden auch in der aktuellen Planung flächig als Sondergebiet dargestellt. Sollen in einem Bauleitplan für Waldflächen anderweitige Nutzungen dargestellt oder festgesetzt werden, so ist gemäß § 10 LWaldG die Erteilung einer Umwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Da die hier in Frage stehenden Waldflächen ausdrücklich erhalten und nicht beeinträchtigt werden sollen, fehlt auch die Begründung für eine Waldumwandlung. Daher sind die Waldflächen auch als Wald im FNP darzustellen.

Dies gilt für die Aufstellung des BBP "Familienlifte" gleichermaßen. Beide Waldflächen (vgl. Lageplan) sind im BBP und in der dazugehörigen Legende als Wald darzustellen bzw. aufzuführen. Bislang wird Wald dort unter der Kategorie Grünflächen aufgeführt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme vom 12.03.2019.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Stellungnahme vom 12.03.2019 ging nach der offiziellen Frist ein (25.01.2019). Die genannte Bestätigung der Waldeigenschaft der unteren Forstbehörde war bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Nachdem die Waldeigenschaft (Wald im Sinne des § 2 LWaldG) nun bestätigt ist, soll der Wald in seinem Bestand korrekt dargestellt werden.

Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur FNP-Änderung verwiesen

Die Waldfläche ist im Bestand vorhanden und als "Waldfläche, zu erhalten" festgesetzt. Zur Klarstellung, dass es sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt soll diese Festsetzung von den "Grünflächen" herausgenommen werden und unter einen eigenen Unterpunkt "Wald" in der Satzung im zeichnerischen Teil aufgeführt werden. Die Festsetzung soll umformuliert werden in "Waldfläche (im Sinne des § 2 LWaldG) – zu erhalten"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.	Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
	(Stellungnahme vom 01.08.2019)

(Stellungnahme vom 01.08.2019)		
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	
(2) 2. Änderung BBP "Wohngebiet Lohbauerstraße"	→ zu Abwägung 2. Änderung BP Lohbauerstraße	
Forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, werden nicht berührt.		
(3) Hinweis An die im Geltungsbereich des BBP "Familienlifte" liegenden Ausgleichsflächen der BBP "Lohbauerstraße" und "Krummbach West" grenzt südlich direkt Wald an. Da es sich lediglich um eine Lageverschiebung der Ausgleichsflächen und nicht Maßnahmenänderungen handelt, gehen wir davon aus, dass etwaige Abstandsflächen zum Wald nach Nachbarschaftsrecht berücksichtigt wurden und nicht im Konflikt mit den Pflegezielen der Ausgleichsflächen stehen.	Wie von Seiten des RPs korrekt ausgeführt, handelt es sich lediglich um lagemäßige Verschiebung von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen, welche mit keinerlei Änderungen in der Nutzung verbunden sind und daher keine Konflikte zu den angrenzenden Waldflächen bestehen.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 01.08.2019)

(Stellungnahme vom 01.08.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Lageplan	
Waldfache 1 Waldfache 2 Waldfache 2 Waldfache 3	
V. Belange des Naturschutzes Keine Einwendungen	Der Hinweis zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt die Waldflächen gemäß Abwägungsvorschlag in der Planzeichnung und Satzung des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5,79104 Freiburg i. Br. (Stellungnahme vom 27.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
B Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 22.01.2019 (Az. 2511//18-12040) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kein Beschluss erforderlich.

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
A) Bauleitplanung	
1 Anregungen und Bedenken	
1. 1 BP Sondergebiet Familienlifte Isny-Felderhalde	
Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.5 Grünfläche Extensivwiese und Streuobstbestand: Sie haben die "Art der Bewirtschaftung" (2 Schnitte - nicht vor dem 15. Juni, keine Düngung Wiesenschnitt, Ausschneiden) neu in den Textteil aufgenommen. Es stellt sich bei dieser Festsetzung unter dem Titel Grünflächen / Grünordnung	Zu 1: Nachdem der ökologische Zustand und dessen dauerhafte Gewährleistung maßgebliche Funktion dieser Grünfläche ist (Extensivwiese, rechtskräftige Ausgleichfläche), wurde in diesem speziellen Fall die Pflegeerfordernis, welche der dauerhaften Sicherung der Funktion dient, in die Festsetzung mit aufgenommen. Die Festsetzung soll daher unverändert beibehalten werden.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3.	. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt	, Gartenstraße 107	, 88212 Ravensburg
	(Stellungnahme vom 02.09.2019)		

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
die Frage, ob diese überhaupt unter den Wortlaut des § 9 Nr. 15 BauGB als städtebauliche Festsetzung gefasst werden kann, da es sich um Handlungsanweisungen handelt. Nr. 2.5: Zu pflanzender Baum auf "privaten" Grünflächen: Die Pflanzempfehlung ist in Ziff. 4, nicht in Ziff. 3. Bitte korrigieren.	Die redaktionelle Anregung wird aufgegriffen und entsprechend geändert.
Legende: Linke Spalte: Bitte ergänzen Sie bei der Überschrift "Grünflächen" das Wort "private". (Siehe Ausführungen auf S. 37 der Begründung, wonach alle Grünflächen private Grünflächen sind.)	Die redaktionelle Anregung wird aufgegriffen und die Bezeichnung "privat" entsprechend ergänzt.
Rechte Spalte: Flächen für Maßnahmen: Diese ersten 3 Planzeichen fehlen komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Soweit sich diese nur auf vertraglich zu sichernde Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans beziehen, handelt es sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sondern um die Legende zur Karte Ausgleichsfläche A1 bei Bengel. Bitte ändern Sie die Überschrift entsprechend.	Der Hinweis wird aufgegriffen, die Legendenüberschrift wird gemäß der Satzung geändert in "Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche bei Bengel)".
Örtliche Bauvorschriften: Nr. 2. In Baden-Württemberg handelt es sich um "örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO". Bitte streichen Sie den Begriff "Festsetzungen" in der Überschrift.	Der Hinweis wird aufgegriffen und die Bezeichnung "Festsetzung" ersetzt durch "örtliche Bauvorschriften"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3.	Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravens	burg
	(Stellungnahme vom 02.09.2019)	

(Stellungnahme vom 02.09.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr. 2.1 Die zulässige Dachform SD auf Seite 20 kann gestrichen werden, da bereits auf S. 19 enthalten. Das Verbot von " <u>Fremd</u> "werbung ist zum Planungsrecht zu nehmen. Es handelt sich nicht um eine Vorschrift der Gestaltung.	Die doppelte Nennung der Dachform wird entfernt. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Unzulässigkeit von Fremdwerbungen soll in den örtlichen Bauvorschriften gestrichen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1 "Art der Nutzung" verlagert werden, mit folgendem Wortlaut: "Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Sondergebietsfläche (SO) unzulässig."
Geländemodellierung auf S. 20 und S. 21 doppelt angeführt. Bitte 1x streichen. Wir gehen davon aus, dass es sich bei der Vorschrift, dass <u>Versickerungsmulden</u> einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren Grundwasserstand haben müssen und dass diese außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig sind, um einen Hinweis handelt. Ansonsten sollte die Rechtsgrundlage ergänzt werden.	Die doppelte Nennung zur Geländemodellierung wird entfernt. Es handelt sich um Hinweise, diese werden daher von den "örtlichen Bauvorschriften" in die Hinweise zur "Beseitigung von Niederschlagswasser" (Kapitel 4) verschoben.
Begründung: S. 29, Nr. 2.5: Sie führen aus, dass sich an der Lohbauerstraße die "bisherigen" Parkplatzflächen befinden. Wir empfehlen die Parkplätze im Plan zu kennzeichnen.	Die vorhandene Parkplatzfläche soll in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet werden unter den "Hinweis/nachrichtliche Übernahmen" entsprechend ergänzt werden.
Nr. 3.4, S. 38: Neuregelung Ausgleichsflächen: Nach dem Text soll eine "Festsetzung" im Bebauungsplan erfolgen. Derzeit ist das Planzeichen aber als "Hinweis/nachrichtliche Übernahme" eingetragen, siehe Legende unter "Hinweise". Bitte klarstellen.	Es handelt sich bei der Neuregelung der Ausgleichsflächen um einen Hinweis. Die dargestellten neuen Flächenabgrenzungen haben über eine Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1512 zu erfolgen. Die Begründung soll im Wortlaut entsprechend klargestellt werden.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)		
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	
B) Landwirtschaft, Gewerbeaufsicht, Grundwasser, Altlasten [X] keine Anregungen	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt die Unzulässigkeit von Fremdwerbungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen (2.1 Art der Nutzung) mit folgendem Wortlaut mit aufzunehmen: "Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Sondergebietsfläche (SO) unzulässig." Der Gemeinderat beschließt die formalen bzw. redaktionellen Anregungen gemäß Abwägungsvorschlag in die Planzeichnung bzw. den Textteil zu übernehmen. Wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.	
C) Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV- Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.	Die Hinweise bzgl. der einzuhaltenden Vorschriften zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL).	
Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere	
Bedienbarkeit.	Kein Beschluss erforderlich
D) Abwasser	
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	
Im Zeichnerischen Teil ist die Versickerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung des Multifunktionsgebäudes nicht dargestellt, dies muss noch ergänzt werden.	Der geplante Standort der Versickerungsmulde soll als nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt werden. Die Konkretisierung hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur erfolgen.
B Satzung örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.2 Hier wird der Begriff Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken verwendet, Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken bitte durch Versickerungsmulde ersetzen.	Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen und die Begrifflichkeiten in der Satzung entsprechend ergänzt.
C Begründung Ziffer 3.6, 2. Absatz " eine linienförmige Versickerung über Rigolen und Sickerrohre vorzusehen."	Der Halbsatz wird aus der Begründung gestrichen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3.	Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg
	(Stellungnahme vom 02.09.2019)

(Stellungnahme vom 02.09.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Dieser Halbsatz muss gestrichen werden, da diese unzulässig sind. Ist der Untergrund nicht ausreichend versickerungsfähig so kann ein Mulden-Rigolen-System erstellt werden. Eine Versickerung über 30 cm bewachsenem Oberboden ist immer notwendig vor Einleitung in die Rigole.	Kein Beschluss erforderlich.
E) Naturschutz	
2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	
2.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG	
In der Artenschutzabarbeitung fehlt eine Angabe zum Schutzstatus (der Rotkleebläuling ist beispielsweise besonders geschützt nach der Artenschutzverordnung) der bei den Kartierungen nachgewiesenen Arten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Schutzstatus wird für die im Rahmen der Kartierungen nachgewiesenen Arten entsprechend ergänzt.
Amphibien Laut artenschutzfachlicher Betrachtung zu Amphibien auf Seite 30 Umweltbericht kann eine Wanderungsbewegung von Amphibien nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollte wider Erwarten eine große Zahl von Amphibien auf der Fläche unterwegs sein, muss seitens der Stadt Isny als Planungsträger sichergestellt werden, dass rechtzeitig entsprechende Maßnahmen (z.B. Errichtung von Amphibienschutzzäunen, Reduzierung der Betriebszeiten) getroffen werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Im Bebauungsplan sollte ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden. Ggf. kann auf der nächsten Planungsebene	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass während sieben Begehungen keine Amphibien innerhalb des Projektgebiets festgestellt wurden. Es sind auch keine Laichgewässer im Bereich der Felderhalde vorhanden. Allerdings ist eine zwischen dem südlich gelegenen Wald und einem nördlich gelegenen Gewässer und damit durch das Grünland des Projektgebietes führende Laichplatzwanderung von Amphibien (potentiell Grasfrosch, Erdkröte, Bergmolch) nicht grundsätzlich auszuschließen. Da die geplanten Biketrails nicht versiegelt werden und somit kein Hindernis für wandernde Amphibien darstellen, ist anlagenbedingt jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Amphibienwanderung zum Laichgewässer findet zwischen Mitte Februar und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise Abwägungsvorschlag

(Baugenehmigung) eine Nebenbestimmung hierzu aufgenommen werden.

Ende April mit einem Schwerpunkt im März, im Wesentlichen nachts, bei regnerischer Witterung statt. Die Rückwanderung vom Laichgewässer in den Sommer-Landlebensraum bzw. zum Überwinterungshabitat findet diffus ohne enge zeitliche Zonierung zwischen Mitte Mai und Oktober/November statt. Amphibien sind auch in dieser Zeit hauptsächlich nachtaktiv und bewegen sich im Wesentlichen bei feuchter Witterung, so dass hier keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (außerhalb der täglichen Betriebszeiten, bei schlechtem Wetter). Sollten jedoch wider Erwarten größere Wanderungsbewegungen von Amphibien auftreten, werden rechtzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen (z. B. Errichtung von Amphibienschutzzäunen) um Verbotstatbestände zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis kann in der nächsten Planungsebene (Baugenehmigung) aufgenommen werden.

1.2 Festsetzungen zum Insektenschutz § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

Aufgrund umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen und Biotopflächen sowie aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes aufgrund der Lage der Felderhalde sind verbindliche Festsetzungen zum Insektenschutz sowie zu Werbe- und Flutlichtanlagen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB erforderlich:

Beleuchtung

Wie bereits in der letzten Stellungnahme aufgeführt, ist es notwendig, die insektenfreundliche Beleuchtung als Festsetzung unter § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB verbindlich im Bebauungsplan aufzunehmen. Für die Außenbeleuchtung sind somit nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Ein Hinweis (vgl. S. 16, sonstige ergänzende

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der "Insektenschutz" soll als eigene planungsrechtliche Festsetzung unter 2.7 (sonstige Festsetzungen) ergänzt werden, mit folgendem Wortlaut: "Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig." Ergänzend sollen die bisherigen Hinweise unverändert beibehalten werden.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Abwägungsvorschlag Anregungen / Bedenken / Hinweise Hinweise) ist nicht ausreichend. Werbeanlagen Ebenfalls ist die Festsetzung auf Seite 19 zu Werbeanlagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB textlich wie folgt anzupassen: Werbeanlagen sind nur im Bauquartier SO 2 (= an Gebäuden und im direkten Der Insektenschutz wird über die o.g. planungsrechtliche Festsetzung sowie ergänzende Hinweise Umfeld zu den Gebäuden) zulässig (z.B. nicht am Skilift/-Pfeiler). Das Anstrahlen gewährleistet. Diese sind auch für die Werbeanlagen anzuwenden. von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zu streichen. Durch das Anstrahlen von Werbeanlagen besteht die Gefahr einer zu starken Ergänzend hierzu soll in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden, dass Werbeanlagen Ausleuchtung der Landschaft und der damit einhergehenden Anlockung ausschließlich an Gebäuden zulässig sind und Werbeanlagen am Skilift/Pfeilern unzulässig sind. nachtaktiver Insekten. Stattdessen können hinterleuchtete Werbeanlagen Der Satz mit dem Anstrahlen von Werbeanlagen soll gemäß der Anregung des Landratsamtes vorgesehen werden, wenn hier eine insektenfreundliche Ausführung (i.S. der gestrichen werden, ebenso soll die bisherige Unzulässigkeit von hinterleuchteten Werbeanlagen Festsetzung zum Insektenschutz) zum Einsatz kommt. gestrichen werden. Flutlichtanlage Eine Flutlichtbeleuchtung der Mountainbike Anlage (Sommernutzung) ist nicht Es ist zutreffend, dass für den Sommerbetrieb keine Flutlichtanlage vorgesehen ist. Der in der vorgesehen. Stellungnahme geäußerte Hinweis, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen zum Schutz von Bisher gibt es keine Aussagen zum Winterbetrieb. Insekten und Zugvögeln im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November eine Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist auf jeden Fall eine Flutlichtbeleuchtung zum Flutlichtbeleuchtung auszuschließen ist wird im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Der Schutz von Insekten und Zugvögeln in einem Zeitraum von 15. Februar bis 30. Flutlichtbetrieb im Winterbetrieb (außerhalb des o. g. Zeitraumes) wird folglich (wie im Bestand November auszuschließen. auch) weiterhin möglich sein. Da das Beleuchten eines mit Schnee bedeckten Berghanges zu einer erheblichen Reflexion führt, regen wir an, auf eine Flutlichtbeleuchtung grundsätzlich zu verzichten um eine Ausleuchtung der freien Landschaft sowie der angrenzenden Wohngebiete möglichst gering zu halten.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Dies entspricht auch § 21 Abs. 1 Naturschutzgesetz. "Unzulässig sind auch Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung (wie Flutlichtanlagen),

Abwägungsvorschlag

die vom Vorhabensträger bereits beauftrag ist.

1.3 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

die in der freien Landschaft störend in Erscheinung treten."

Eingriffsfläche

Verbleibende Ausgleichsflächen dürfen im Zuge der Baumaßnahmen weder umgebrochen noch durch Befahrung verdichtet werden. Andernfalls muss auch für diese Flächen ein Ausgleich erbracht werden.

Eine "vorläufige Flächenbilanzierung" mit einer "Nachbilanzierung" (siehe S. 48, Nr. 4.2, letzter Abs., Umweltbericht) ist nicht zulässig. Geringfügige Änderungen des Streckenverlaufs, welche sich durch die Anpassung der Linie an topographische Verhältnisse ergeben, müssen nicht nachbilanziert werden. Die Trassierung muss allerdings innerhalb des dafür vorgesehenen Sondergebietes (SO 1) erfolgen.

Ausgleichsfläche (Bengel)

Ein völliger Verzicht auf Beweidung/Nutzung (bei einmaliger Mahd) (Flst. Nr. 1331) steht im Widerspruch zum angegebenen Zielbiotoptyp Fettwiese.

Schutzgut Boden

Nach den Unterlagen in den vorherigen Anhörungen sollten GFK-Rasengitter für die Bereiche des Ein- und Ausstieges am Lift und in der Liftspur als Befestigungen verwendet werden.

GFK-Rasengitter sind jetzt nicht mehr vorgesehen, sondern Rasengitter und

Auf den verbleibenden Ausgleichsflächen ist weder ein Umbruch noch eine Verdichtung durch Befahren geplant. Im Umweltbericht ist der geplante Bauablauf detailliert im Kap. 1.2.4 beschrieben. Hier wird u. a. dargelegt, dass keine Baustraßen angelegt werden, sondern ein Befahren nur im Bereich der geplanten Bike-Trassen erfolgen darf. Die Überwachung der

geplanten Bauausführung wird im Rahmen einer qualifizierten Umweltbaubegleitung erfolgen,

Der Hinweis bezüglich der Unzulässigkeit einer Nachbilanzierung wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Passus im Umweltbericht gestrichen. Entsprechende geringfügige Änderungen des Streckenverlaufes sind demnach zulässig. Die aktuell geplante Trassierung der Bike-Routen bleibt innerhalb des dafür vorgesehenen Sondergebietes (SO 1) und überschreitet nicht die darin festgesetzte zulässige Gesamtfläche der Bike-Fahrspuren (5.000 m²). Vielmehr bewirken die geringfügigen Änderungen des Streckenverlaufes vom Grundsatz eine Reduzierung der Streckenlänge und damit auch der Eingriffsfläche.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Passus im Umweltbericht entsprechend gestrichen. Der angesprochene Satz drückt allerdings lediglich aus, dass alternativ zur Beweidung auch eine einmalige Mahd des Hangbereiches auf Fl.-Nr. 1331 zulässig wäre durch die ebenfalls

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

wassergebundene Decken angeführt. Die Bewertung der Bodenfunktionen bei GFK-Rasengittern mit 1-1-1 war aus Sicht des Bodenschutzes in Ordnung. Für Rasengittersteine und wassergebundene Decken muss die Bewertung geändert werden. Wassergebundene Decken sind aus Sicht des Bodenschutzes nicht als sickerfähige Beläge anzusehen, sondern als Vollversiegelung. Entsprechend wären in der Bilanzierung dann auch diese Flächen mit O zu bewerten. Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht wird angeführt, dass die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden sollen. Dieser Anspruch würde die Ausführung als wassergebundene Decke nicht erfüllen. D.h. die Ausführung der Befestigungen der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie die der Liftspur sind festzusetzen, da davon der Eingriff und Ausgleich abhängt. Wird beabsichtigt diese Flächen als wassergebundene Decke auszuführen, ist die Bilanzierung entsprechend zu ändern. Wird dies nicht in Betracht gezogen und wie zuvor geplant GFK- Rasengitter verwendet, so sind die Textpassagen in den Festsetzungen und im Umweltbericht zu ändern.

1.4 Festsetzungen Grünfläche

Die Ausgleichsflächen sollten auch in der Legende nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt werden und nicht als Grünfläche.

2. Anregungen und Bedenken

2.1 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sollte auch eine Begrünung zulässig sein bzw. vorgesehen

Abwägungsvorschlag

das Zielbiotop Fettwiese erreicht werden könnte.

Der Vorhabensträger hat sich aus Gründen der (Fahr-)Sicherheit dazu entschieden, von einer geplanten Befestigung der Liftspur mittels GFK-Rasengitter Abstand zu nehmen und stattdessen für diesen Bereich eine Befestigung mittels geschottertem Untergrund zuzüglich einer Bodenauflage vorgesehen. Im Bereich der Liftspur wird dadurch eine sichere Auffahrt mittels Fahrrad möglich, letztlich nicht von Boden / Bewuchs bedeckt sein werden lediglich die beiden sehr schmalen Bereiche in denen die Fahrräder nach oben geführt werden. Der Hinweis, dass es sich hierbei um einen nicht sickerfähigen Belag handelt, ist so folglich nicht zutreffend. Um jedoch dem vorgebrachten Einwand Rechnung zu tragen, werden sowohl die geplante Liftspur als auch die Ein- und Ausstiegsbereiche beim Schutzgut Boden analog zu den geplanten Fahrspuren bilanziert (entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise). Dadurch ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Kompensationsbedarfes um 3.525 Ökopunkte. Diese werden von den im Bereich Bengel aktuell noch vorhandenen überschüssigen 90.840 Ökopunkten abgezogen so dass sich dann noch ein Überschuss von 87.315 Ökopunkten ergibt. In Fläche ausgedrückt bedeutet dies eine geringfügige Vergrößerung der dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsfläche um ca. 500 m².

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen anderer Bebauungspläne, die im gegenständlichen Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt werden. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zur Einwendung der Baurechtsabteilung des LRA Ravensburg verwiesen.

Nachdem aus städtebaulichen Gründen nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad zulässig sind, ist eine Ausführung als Gründach konstruktionsbedingt nur bedingt möglich

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise Abwägungsvorschlag und wird diese nicht verbindlich festgesetzt. Die örtliche Bauvorschrift soll jedoch dahingehend werden. ergänzt werden, dass auch die Ausführung als Gründach zulässig ist. 2.2 Nachrichtliche Übernahme Es wird dringend empfohlen, die Standorte der Beschneiungsanlage Die lagegenauen Standorte werden im Zuge einer separaten Baugenehmigung festgelegt und sind (Fundamente) im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. nicht Inhalt / Detailierungsgrad des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens, aus diesem Grund sind sie in den Planunterlagen nicht dargestellt. 3. Hinweise 3.1 Ökologische Baubegleitung Da die Bikerouten innerhalb der Sondergebietsfläche liegen und eine Der Hinweis, dass eine Umweltbaubegleitung empfohlen wird, ist bereits unter Punkt 4 der Beeinträchtigung der umliegenden Flächen (Ausgleichsflächen und Biotopflächen) Satzung aufgeführt. Die Umweltbaubegleitung ist vom Vorhabensträger zwischenzeitlich bereits verhindert werden muss, halten wir es für dringend erforderlich, dass bei beauftragt. Umsetzung der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung eingesetzt wird. 3.2 Monitoring Da durch die Nutzung der Ausgleichsflächen als Skipisten eine Entwicklung gestört werden könnte, ist, wie in Kap. 7 des Umweltberichts beschrieben, ein lang angelegtes Monitoring der Ausgleichsflächen im Bereich der Felderhalde Wie bereits korrekt dargelegt, wird in Kap. 7 des Umweltberichtes auf ein entsprechendes erforderlich. Auch bei Bengel ist ein Monitoring durchzuführen. Monitoring hingewiesen. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt als entsprechende Auflage im Gemäß § 4c BauGB ist die Stadt Isny für das Monitoring verantwortlich. Die Zuge der Baugenehmigung aufzunehmen. Wirksamkeit der Ausgleichsflächen /-maßnahmen, die erforderlichen Pflegemaßnahmen (insbesondere auch die Pflege der durch die Trails umschlossenen Ausgleichsflächen etc.) sowie evtl. auftretende Auswirkungen der künstlichen Beschneiung sowie Nutzung als Skipisten auf die umliegenden Ausgleichsflächen müssen einer Überwachung unterzogen werden. Dies hat die Stadt Isny entsprechend sicherzustellen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise Abwägungsvorschlag 3.3 Rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entsprechende vertragliche Regelungen zwischen den Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass alle den entsprechenden Vertragspartnern liegen z. T. bereits vor bzw. sind in die Wege geleitet. Bebauungsplänen zugeordneten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (im Bebauungsplan und außerhalb) entsprechend dem Umweltbericht umgesetzt und dauerhaft gesichert werden. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen unter Pkt. 2 Hinweise "Sicherung...." der koordinierten Stellungnahme, Naturschutz vom 24.01.2018. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt die Satzung unter 2.7 um eine planungsrechtliche Festsetzung zum Insektenschutz zu ergänzen. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften unter 2.1 "Werbeanlagen" zur Gewährleistung des Insektenschutzes gemäß Abwägungsvorschlag anzupassen. Der Gemeinderat beschließt zum Schutz von Insekten und Zugvögel die Artenschutzhinweise unter Punkt 4 der Satzung zu ergänzen, dass zwischen 15. Februar und 30. November keine Flutlichtbeleuchtung zulässig ist. Der Gemeinderat beschließt die geringfügige Anpassung der Ökobilanz entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde sowie als Folge dessen die entsprechende Vergrößerung der dem Eingriff zugewiesenen Ausgleichsfläche bei Bengel. Der Gemeinderat beschließt die örtliche Bauvorschrift (2.1) zu ergänzen um den Zusatz, dass auch Gründächer zulässig sind.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

F) Bodenschutz

1. Bedenken und Anregungen

Aus Sicht des Bodenschutzes sollten wasserdurchlässige Beläge für die geplanten Parkplätze, Stellplätze festgesetzt werden. In den jetzigen Festsetzungen werden konkrete Baumaterialien genannt u.a. die wassergebundene Decke. Diese ist auf jeden Fall aus den Festsetzungen herauszunehmen.

Es wird angeführt, dass der Bau und die Instandhaltung der Bike-Routen ohne Befahren/Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich sein soll. Da die Bike-Route allerdings nur 50 cm breit ist, stellt sich die Frage mit welchen Maschinen dies bewerkstelligt werden soll. Bitte ausführen, mit welchen Maschinen das gemacht werden soll.

Die in der Bilanzierung aufgeführten in Anspruch genommenen Flächen werden in den Plänen nicht nachvollziehbar dargestellt. So sind z.B. die geplante Befestigung für die Lagerflächen, die Liftspur und die Ein- und Ausstiegsbereiche nicht dargestellt.

Im Umweltbericht S. 13/14 werden die Begriffe Erosion und Hangrutschungen gemischt verwendet, obwohl es hierbei um verschiedene Prozesse geht. Diese Prozesse sind getrennt zu betrachten und Vermeidungs-

Minimierungsmaßnahmen zu nennen. Die Ausführungen zum Erosionsschutz und Schutz vor Hangrutschungen sind nicht richtig. In den Festsetzungen sollten Maßnahmen zum Erosionsschutz enthalten sein.

Die geplanten Böschungen und Aufschüttungsflächen angrenzend an die Bike-Trassen werden mit 1-1-1 bewertet- mit dem Zusatz "anschließend wieder begrünt". Die Bewertung mit 1-1-1 kann nur erfolgen, wenn die Böschungen wieder mit einer mind. 20 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und anstelle von "wassergebunden" wird der Begriff "wasserdurchlässig" verwendet. Allerdings führen "wassergebundene Decken bei fachgerechter Anlage und entsprechender Unterhaltung zu einer ausreichenden Niederschlagsversickerung" (siehe Wikipedia).

Wie im Umweltbericht im Kap. 1.2.4 erläutert, erfolgt der Bau der Bike-Routen ausgehend von jeweils einer Lagerfläche im Bereich Berg- und Talstation (die selbstverständlich in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden) "von unten nach oben bzw. von oben nach unten gebaut. Dabei ist es möglich, nur den Bereich der geplanten Bike-Trasse zu befahren. Dies dauert zwar etwas länger (und ist damit etwas teurer), reduziert aber den projektbedingt verursachten Eingriff, da keine Baustraße benötigt wird bzw. keine Verdichtungen von angrenzenden Flächen zu befürchten sind."

Korrekt ist, dass die geplanten Bike-Trassen in geraden Streckenabschnitten nur ca. 50 cm breit sein werden. In der Eingriffsbilanzierung wurde jedoch für gerade Strecken eine Breite von 2 m und für Kurvenbereiche eine Breite von 6-7 m berücksichtigt. Dieses Vorgehen ist ebenfalls in Kap. 1.2.4 beschrieben und wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen von Ortsterminen mehrfach intensiv vorabgestimmt. Auch bei der Auswahl der eingesetzten Baumaschinen wird auf eine möglichst schonende Baudurchführung hoher Wert gelegt, da möglichst kleine und nicht zu schwere Geräte zum Einsatz kommen (kleine Radlader, Dumper und Bagger mit einem jeweiligen maximalen Eigengewicht von bis zu fünf Tonnen, Kap. 1.2.4 des Umweltberichtes). Die Unterhaltung der Bike-Routen ist im Prinzip Handarbeit und kann mittels Schubkarre (Ergänzung von fehlendem Belag) und ggf. Mini-Bagger (für etwas größere Arbeiten) erfolgen. Die in der Bilanzierung in Anspruch genommenen Flächen sind in Abbildung 2 dargestellt (inkl. Lagerflächen, Liftspur, Ein- und Ausstiegsbereiche und Bike-Trassen).

Die Hinweise zu Erosion und Hangrutschungen werden zur Kenntnis genommen und der

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

abgedeckt (kulturfähiger Unterboden und Oberboden) und begrünt werden. Die in den Abb. 5 und 6 als Beispiele dargestellten Böschungen können nicht mit 1-1-1 bewertet werden. Die Ausführung der Böschungen und der "Aufschüttungsflächen" sind mit Bodenaufbau, Bodenart und Mächtigkeiten festzusetzen.

Die Erosionsgefährdung der Fläche liegt nach dem GIS-System auf der höchsten Stufe.

Eine Liegenschaftskarte mit eingezeichneter Bodenschätzung wurde zur Bewertung der Flächen nicht eingesetzt. Deshalb sind die Ausführungen über Hutungen, Geringstland und Unland nicht zielführend, da nicht bekannt ist, wo diese Flächen liegen. Hutungen und Geringstland werden nach Heft 23 LUBW "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" immer mit der Bewertungsklasse 4 als Sonderstandort für naturnahe Vegetation bewertet. D.h. die Aussagen auf S. 37 sind so nicht richtig und zu korrigieren. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz des Bodens und zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sollten dargestellt und ggf. festgesetzt werden, da sie sonst keine Berücksichtigung finden.

2. Hinweise

Wir bitten um Beachtung, dass im Rahmen des Baugesuches Unterlagen gemäß der Anlage "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" als Bestandteil der Baugesuchunterlagen erforderlich sind, siehe Anlage 1.

Abwägungsvorschlag

Textblock auf S. 13 / 14 des Umweltberichtes diesbezüglich entsprechend korrigiert. Lagegenaue Festsetzungen zum Erosionsschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich bzw. sinnvoll. Wie bereits im Umweltbericht erläutert, wird der Vorhabensträger ggf. auftretenden Erosionserserscheinungen mit geeigneten Maßnahmen entgegenwirken (Vlies, Böschungsmatten etc.). Entsprechende Auflagen können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren formuliert werden.

Die geplanten Böschungen und Aufschüttungsflächen angrenzend an die Bike-Trassen werden – entsprechend den getroffenen Absprachen zur methodischen Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung - mit 1-1-1 bewertet, weil sie wieder mit einer mind. 20 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht abgedeckt (kulturfähiger Unterboden und Oberboden) und begrünt werden. Wie bereits aufgeführt geht in die Eingriffsbilanzierung ein deutlich breiterer Korridor ein als nach Fertigstellung der Baumaßnahme tatsächlich in Anspruch genommen werden muss (2 m Breite in geraden Abschnitten, 6 – 7 m Breite in Kurven).

Die Hinweise zu Hutungen, Geringstland und Unland (S. 37 im Umweltbericht) werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind projektbedingte Eingriffe in solche Flächen (mit hohen oder sehr hohen Bewertungen als Standort für naturnahe Vegetation) zu vermeiden. Dies wurde beim gegenständlichen Projekt im Rahmen der Trassierungen der Bike-Routen entsprechend berücksichtigt.

Im Kapitel "Bodenschutz" des textlichen Teils des Bebauungsplanes sind bereits entsprechende Formulierungen zum Schutz des Bodens (inkl. eines Hinweises auf die genannte Anlage "Bodenschutz bei Baumaßnahmen") enthalten, eine lagegenaue Festsetzung von konkreten Maßnahmen zum Bodenschutz ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Gerne können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen

Stadt Isny

Bebauungsplan Sondergebiet Familien Lifte Isny-Felderhalde

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 02.09.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	aufgenommen werden.
	Der Gemeinderat beschließt die Ausführungen zum Bodenschutz im Umweltbericht sowie dem textlichen Teil des Bebauungsplans gemäß den im Abwägungsvorschlag genannten redaktionellen Anpassungen zu ändern.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstraße 2, 88250 Weingarten (Stellungnahme vom14.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an den oben genannten Planungsverfahren und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.01.2019. Da sich an den Festsetzungen bezüglich der Handelsnutzung im geplanten Freizeitgelände nichts geändert hat, haben wir zum neuen Planungsstand des Bebauungsplans "Sondergebiet Familienlifte Isny — Felderhalde" und zur

Änderung des Flächennutzungsplans keine Anmerkungen oder Bedenken.

Wir möchten aber auf folgendes hinweisen: In der Tabelle zu den Beschlussvorschlägen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die dem Gemeinderat vorgelegt wurde, wird die IHK gelistet als einer der Träger öffentlicher Belange, die keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben. Das ist so u.E. nicht richtig. Wir haben in unserer Stellungnahme vom 24.01.2019 die Einrichtung der Anlage als Stärkung des Outdoor-Sportangebots und des Tourismusstandortes Isny begrüßt und darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Isny einzuhalten ist. Auch die Stellungnahmen, die die Planungen im Interesse der Wirtschaft unterstützen, sollten genannt werden.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis hinsichtlich der Bitte um Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes sowie der klaren befürwortenden Stellungnahme der IHK im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Kein Beschluss erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Wasser- und Abwasserverband Untere Argen, Unterried 5, 88316 Isny-Neutrauchburg (Stellungnahme vom 07.08.2019)

Abwägungsvorschlag Anregungen / Bedenken / Hinweise 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes – siehe Anlage Stellungnahme "Bebauungsplan Sondergebiet Familienliftle Isny-Felderhalde" 2.3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Der Hinweis hinsichtlich einer Untersuchung zum Starkrisikomanagement wird zur Kenntnis Wir empfehlen, für das Gebiet der Felderhalde eine Untersuchung hinsichtlich genommen. Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass infolge des nur äußerst geringen "Starkregenrisikomanagement" zu erstellen. Versiegelungsgrades und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Bike-Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist unter 2.5 "Schutzgut Wasser" bei 2.5.1 Trassen / Befestigungen keine nennenswerte, projektbedingt verursachte Veränderung des "Bestand" beschrieben: "Nach (extremen) Starkregenereignissen kann Abflussverhaltens nach Starkregenereignissen zu erwarten ist. Oberflächenwasser über den Hang der Felderhalde abfließen und in die dort Prinzipiell ist es zutreffend, dass der nachfolgende Regenwasserkanal in seiner hydraulischen bereits vorhandenen Sinkkästen abgeführt werden. ...im Winter...stehendes Leistungsfähigkeit begrenzt ist. Der Vorhabensträger hat bereits eine Befahrung der Kanalisation Oberflächenwasser...kann schnell über das Trennsystem abgeleitet werden". im betroffenen Bereich durchgeführt, um hier entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Unter 2.5.2 "Auswirkungen" steht: ".....das Oberflächenwasser kann über den schädlichen Hochwasserereignissen ergreifen zu können. Außerdem ist im Bereich des Ersatzbaus Hang abfließen und in die dort bereits vorhandenen Sinkkästen abgeführt an der Talstation eine Versickerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung des werden". Multifunktionsgebäudes geplant. Hier besteht aus unserer Sicht Korrekturbedarf in der Form, dass ein zeitweiliger Gerne können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Einstau zu berücksichtigen ist und das Wasser nur langsam und gedrosselt Auflagen zum Umgang mit Starkregenereignissen aufgenommen werden. abgeleitet werden kann. Der Hangfuß der Felderhalde im Bereich des Spitalhofs ist überflutungsgefährdet. Das wild abfließende Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet der Felderhalde kann

Einstauereignissen anzupassen (Objektschutz, Höhe EFH über Wasserspiegel).

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

 Wasser- und Abwasserverband Untere Argen, Unterried 5, 88316 Isny-Neutrauchburg (Stellungnahme vom 07.08.2019) 	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
nicht schadlos abgeleitet werden. Der nachfolgende Regenwasserkanal ist in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt. Bei Starkregen bzw. Schneeschmelze bildet sich im Hangfußbereich eine Wasserfläche. Der Rückhalteraum für das Wasser stellt einen Schutz für die Unterlieger dar und darf aus unserer Sicht nicht verkleinert werden.	Kein Beschluss erforderlich.
Sollten durch bauliche Veränderungen Rückhalteräume entfallen, so sind diese wirkungsgleich auszugleichen. Bauliche Anlagen sind den zu erwartenden	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6. Netze BW GmbH. Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 25.07.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Vielen Dank für die Benachrichtigung zu o.g. Bebauungsplan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan	
vorzubringen.	Kein Beschluss erforderlich.
Unsere am 10. Januar 2019 abgegebene Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.	
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan bekommen Sie gesondert zugesandt.	
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Netzexperte PB7 Strukturplanung PTI 23, Karlstraße 84, 72766 Reutlingen (Stellungnahme vom 15.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Zu dem genannten Bauleitplanverfahren haben wir schon am 19.02.2019 Stellung bezogen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

 Herr M. 88316 Isny (Stellungnahme vom 20.08.2019)
 Mit Unterschriftensammlung (104 Stück) vom 02.09.2019

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Aufgrund der in der Ferienzeit vom 2.8. -2.9. einzusehenden Unterlagen des "Sondergebiet Familien Lifte Isny-Felderhalde" wollen wir Ihnen einige Kritikpunkte der Bürger und Anlieger zukommen lassen: 1. Mangelndes Verkehrs- und Parkkonzept Das Verkehrsaufkommen generiert sich aus Zu- und Abfahrten über: die Maierhöfener Straße in das Neubaugebiet Lohbauer Straße, zum Parkplatz Stephanuswerk den Spitalhofweg: Kindergarten Felderhalde, Schulbushaltestellen Spitalhofweg + Hans-Guldin-Straße, Kinderdorf Siloah (zwei Schulen und drei vorschulische Einrichtungen) sowie zur Ludwigshöhe. Hinzu kommen über die "Achsen" Spitalhofweg und Lohbauerstraße mehrere Fahrtziele von Freizeiteinrichtungen oberhalb des Gebietes (Familienspielwiese, Langlaufstadion). Für das An- und Abfahren der geplanten 20 - 50 Parkplätze an der Straße "Zur Ludwigshöhe" existiert kein tragfähiges Konzept. Die Straße Richtung Ludwigshöhe ist so schmal, dass ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist. Zusätzlich kreuzen sich hier auf engstem Raum die Parkplatzsuchenden für die Felderhalde mit denen der Anwohner des Siloah-Geländes und der

Ludwigshöhe. Eingebunden in das Szenarium sind die Kindergarten- und

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1:

Die Ausführungen zu den Zu- und Abfahrten werden zur Kenntnis genommen.

Entgegen der Darstellung im Vorentwurf wurde die Anzahl der Stellplätze entlang des Straßenraumes "Zur Ludwigshöhe" im gegenständlichen Entwurf auf maximal 22 reduziert. Bei der Situierung der Stellplätze wurde darauf geachtet, dass zwischen den Stellplatzflächen und der gegenüberliegenden Straßenbegrenzung der erforderliche Mindestabstand von 11 m gewährleistet ist, um ein gefahrenfreies Ein-/Ausparken zu gewährleisten. Auf die Straßenbreite bzw. die bereits gegenwärtigen Verhältnisse bzgl. Begegnungsverkehr haben die Stellplätze keine Auswirkungen. Der zentrale "Hauptparkplatz" des Sondergebietes Felderhalde bleibt unverändert die bereits seit Jahrzehnten genutzte Parkplatzfläche an der Lohbauerstraße, weswegen davon auszugehen ist, dass sich die bisherigen langjährigen Verkehrsbewegungen durch die zusätzlichen Stellplätze entlang der Straße "Zur Ludwigshöhe" nicht maßgeblich verlagern werden. Wie vom Einwandträger vorgebracht sind aufgrund der Bündelung von vielen öffentlichen Nutzungen in diesem Bereich bereits gegenwärtig vernetzte Verkehrsbewegungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweisen geringen Anzahl der hier angelegten Stellplätze ist dies nicht als

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

 Herr M. 88316 Isny (Stellungnahme vom 20.08.2019)
 Mit Unterschriftensammlung (104 Stück) vom 02.09.2019

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Schulkinder, die diese Straße gueren müssen.

Unverantwortlich ist es zudem, dass dadurch die Zu- und-Abfahrt für Rettungsfahrzeuge zum Fluchtstollen des Felderhalde-Tunnels erheblich behindert wird.

Stauungen im Kreuzungsbereich und Verkehrsunfälle mit Sach- und Personenschäden sind in dieser unübersichtlichen Verkehrssituation vorprogrammiert.

2. Ein Schneekanonen-Betrieb mit Kunstschnee-Erzeugung auf 700 m Höhe ist in Zeiten des Klimawandels absurd. Selbst Herr Prof. Pfeilsticker wies am Rande des diesjährigen Energiegipfels in einer Stellungnahme bereits darauf hin. Der Betrieb einer Schneekanone benötigt pro Betriebsstunde den ganztages-Strombedarf eines 4-köpfigen Haushalts. Werden 4 Schneekanonen je 4 Stunden an einem Tag betrieben, dann werden 384 kWh Strom pro Tag verbraucht (ohne die Pumpleistung für das herangeführte Wasser). Damit kann ein 4-Personen-Haushalt knapp einen Monat mit elektrischer Energie versorgt werden. Das ist in Zeiten des Primats der Energieeinsparung und dem verantwortungsvollen Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen nicht vereinbar.

Neben dem Energie- und Ressourcenaufwand — Wasser, Strom — darf die CO_2 -Belastung durch verstärktes Verkehrsaufkommen nicht außer Acht gelassen werden.

3. Lärmemissionen

Mit dem nun ganzjährigen Betrieb des Lifts, dem zusätzlich entstehenden

Abwägungsvorschlag

unverhältnismäßige Zusatzbelastung zu sehen.

Nachdem die Stellplätze die erforderlichen Mindesttiefen einhalten gehen hiervon keine Beeinträchtigungen bzgl. Zu-/Abfahrt zum Fluchtstollen aus. Sollte es dennoch zu Behinderungen kommen, so gibt es - wie bereits bislang bei Sperrungen/Beeinträchtigungen - einen alternativen Fluchtweg (Unterführung B 12).

Zu 2:

Die Anregungen zur Schneeerzeugung sowie zum damit verbundenen Energieverbrauch und zur CO² Belastung werden zur Kenntnis genommen. Das grundsätzliche Für und Wider des Projektes wurde vom Stadtrat bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes erörtert, mit dem Beschluss, die Freizeitnutzung an der Felderhalde in ihrem Bestand zu sichern bzw. eine zeitgemäße Weiterentwicklung zur langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu ermöglichen. Der angesprochene Schneekanonenbetrieb sowie die grundsätzliche Diskussion der künstlichen Beschneiung ist darüber nicht Inhalt des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft lediglich den Rahmen, um den Winterbetrieb an diesem Standort in seinem Bestand zu sichern. Auf welche Art und Weise dies stattfindet ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens geht mit nahezu jedem Bauvorhaben einher. Das Thema Reduzierung des Individualverkehrs kann mittel bis langfristig nur über Sensibilisierung, alternative Mobilitätskonzepte und Stärkung ÖPNV erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss lediglich gewährleistet sein, dass eine öffentliche Erschließung gewährleistet ist und die rechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Diese Kriterien erfüllt der gegenständliche Bebauungsplan.

Zu 3.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Herr M. 88316 Isny (Stellungnahme vom 20.08.2019) Mit Unterschriftensammlung (104 Stück) vom 02.09.2019

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Verkehr durch Skifahrer und der Schneekanonenbetrieb im Winter, der Mountainbiker im Sommer und dem Betrieb der Gastronomie ist mit einer massiven Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner zu rechnen.

Während im Winter die Lärmemissionen durch den reinen Liftbetrieb mit Einschränkung akzeptiert werden können, ist dies im Sommer den Anwohnern aufgrund geöffneter Fenster und längerer Betriebszeiten (bis 22:00 Uhr) nicht zuzumuten. Zusätzlich sind auf dem Gelände des direkt angrenzenden Stephanuswerkes knapp unter 200 Wohneinheiten geplant, die einer Ganzjahresbeschallung ausgesetzt werden.

Berücksichtigung des Klimawandels und der unnötigen Energieverbräuche:

Diese Planung ist mit dem Konzept einer freien Energiestadt Isny nicht zu vereinbaren, widerspricht den Ansätzen des EEA und den Ansätzen der Fridaysfor-future Bewegung!

Unsere Forderungen:

- 1. Keine Parkplätze an der Straße zur Ludwigshöhe.
 - Die ursprünglich geplanten 20 Parkplätze, bereits mehr als genug, auf 50 zu erhöhen, ist nicht nachvollziehbar. Zur Anlieferung für die Gastronomie genügt eine Parkbucht zum Be- und Entladen für Liefer-LKW.
- Einrichtung einer Busverbindung zwischen Center-Parcs und der Felderhalde um Besucher des Center-Parcs auf den ÖPNV umzulenken und

Abwägungsvorschlag

Die Bedenken bezgl. der Lärmbelastungen, welche mit dem dauerhaften Sommerbetrieb, dem Schneekanonenbetrieb und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen verbunden sind werden zur Kenntnis genommen. Um zu gewährleisten, dass das Vorhaben zu keinen unzumutbaren Belastungen führt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die vorhandenen (Winter-/Skibetrieb) bzw. die durch die geplante Sommernutzung (Bike-Parcours) zu erwartenden Lärmemissionen untersucht hat. Untersucht wurden hierbei die Schallemissionen welche mit den Besucherzahlen, dem Parkplatz / Verkehr, der Liftanlage, der Kommunikation sowie der Außengastronomie verbunden sind (jeweils Sommer- und Winterbetrieb). Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte für insgesamt 8 repräsentative Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung der Felderhalde (3 x Spitalhofweg, Zur Ludwigshöhe, 2 x Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV um 4,7 dB(A) (Sommerbetrieb) bzw. 4,5 dB(A) (Winterbetrieb) unterschritten werden. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BlmSCHV überschreiten könnten sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist bzw. die notwendigen Mindestabstände zur benachbarten Bebauung sicher eingehalten ist. Die Beschneiung im Winter ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern ein eigenes (Bau-)genehmigungsverfahren, in welchem nachzuweisen ist, dass die Beschneiung die zulässigen Richtwerte einhält. Dies kann z.B. durch die Situierung, Ausrichtung, Abschirmung sowie zulässige Zeiträume der Beschneiungsanlagen erfolgen.

Zu den Forderungen

Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde und wird von Seiten der Stadt darauf geachtet, dass in den Bereichen, in denen Optimierungen möglich sind, diese auch eingehalten werden. Dennoch müssen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projektes und somit zur Sicherung der Freizeitnutzung im Bereich der Felderhalde auch gewisse

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

 Herr M. 88316 Isny (Stellungnahme vom 20.08.2019)
 Mit Unterschriftensammlung (104 Stück) vom 02.09.2019

Anregungen / Bedenken / Hinweise

den Bedarf an Parkflächen zu reduzieren.

- 3. Die **Regelmäßige Überprüfung der Verkehrssituation** und konsequente Freihaltung der Rettungswege hat im gesamten Gebiet der Felderhalde zu erfolgen.
- 4. **Verbot des Schneekanonen-Betriebs** aus Lärm— und Umweltgründen.
- 5. **Beschränkung der Öffnungszeiten der Gastronomie** auf anwohnerverträgliche Zeiten (z.B.: 10:00 18:00 Uhr).
- 6. Verzicht auf den Liftbetrieb im Sommerhalbjahr als Rücksichtnahme auf die Lebens- und Wohnqualität der betroffenen Anwohner. Aus dem vorliegenden Entwurf zum Umweltbericht ergibt sich, dass von acht beurteilten "Schutzgütern" auf einer fünfstufigen Skala nur die Hälfte davon das Ergebnis der negativen Auswirkungen von "gering" bzw. "gering bis mittel" erreichen (Mensch, menschliche Gesundheit; Wasser; Klima und Luft; kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter), für die andere Hälfte aber negative Auswirkungen von "mittel" und "mittel bis hoch" und sogar "hoch" erwartet werden (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Landschaft siehe S.70 Allgemein verständliche Zusammenfassung).

Wir appellieren an Sie als politische Entscheidungsträger, diese Bedenken ernst zu nehmen und bei Ihrer Abstimmung über dieses Projekt mit zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Kompromisse eingegangen werden. Insbesondere die Auswirkungen auf Ökologie/Artenschutz wurden bereits vor Beginn des Projektes intensiv und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und darauf geachtet, dass die Umsetzung des Vorhabens so umweltverträglich wie möglich gestaltet wird. Die grundsätzliche Umweltverträglichkeit wurde intensiv überprüft und ist gewährleistet. Die naturschutzfachlichen Auflagen (z.B. zu Bauausführung, Bauzeiträumen, Landschaftsbild, Pflegemaßnahmen etc.) sind einzuhalten und der zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich wird erbracht.

- Zu 1: Die Anzahl der Stellplätze entlang der Straße "zur Ludwigshöhe" wurde von 50 bereits auf ca. 22 reduziert. Eine Mindestanzahl an Stellplätzen zur Gewährleistung eines konfliktfreien Betriebes ist (gem. LBO / VwV Stellplätze) nachzuweisen.
- Zu 2: Die Anregung wird aufgegriffen und ihre Umsetzung überprüft.
- Zu 3: Die Anregung wird aufgegriffen. Eine stichpunktartige Überprüfung der Verkehrssituation/Funktionsabläufe/Rettungswege im öffentlichen Straßenraum ist Aufgabe der Stadtverwaltung. Sollte es zu dauerhaften Beeinträchtigungen kommen sind situationsbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen (Beschilderung, Ordnungsgelder, Absperrungen etc.).
- Zu 4: Die Beschneiung obliegt dem Betreiber. Der Bebauungsplan schafft lediglich die räumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für einen wirtschaftlichen Sommer- und Winterbetrieb. Weder fordert er die Beschneiung noch verbietet er diese. Der Lärmschutz für die umliegende Bevölkerung ist grundsätzlich einzuhalten.
- Zu 5: Auch hinsichtlich des Gastronomiebetriebs schafft der Bebauungsplan lediglich die räumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Mit den Betriebszeiten soll eine wirtschaftliche Rentabilität gewährleistet werden. Hinsichtlich Lärmschutz sind die relevanten Schutzzeiten

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

 Herr M. 88316 Isny (Stellungnahme vom 20.08.2019)
 Mit Unterschriftensammlung (104 Stück) vom 02.09.2019

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Tag- (6 bis 22 Uhr) und Nachtzeiträume
	(22 bis 6 Uhr).
	Zu 6: Auch hinsichtlich des Liftbetriebes im Sommer schafft der Bebauungsplan lediglich die
	räumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die grundsätzliche Machbarkeit. Der
	Sommer(lift)betrieb ist jedoch ein maßgeblicher Bestandteil des gesamten Betriebskonzeptes fü
	die familienfreundliche Freizeitnutzung der Felderhalde, weswegen die angestrebte
	Sommernutzung grundsätzlich von Seiten der Stadt mitgetragen wird und auch durch die
	Bauleitplanung hierfür die Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen. Vor dem Hintergrun
	des sensiblen Naturraumes und Landschaftsbildes wurden insbesondere die Auswirkungen auf
	Ökologie/Artenschutz bereits vor Beginn des Projektes intensiv und in enger Abstimmung mit d
	Unteren Naturschutzbehörde überprüft und darauf geachtet, dass die Umsetzung des Vorhaber
	so umweltverträglich wie möglich gestaltet wird. Die Umweltprüfung wurde sachgerecht und
	detailliert durchgeführt, grundsätzliche Umweltverträglichkeit ist gewährleistet. Die
	naturschutzfachlichen Auflagen (z.B. zu Bauausführung, Bauzeiträumen, Landschaftsbild,
	Pflegemaßnahmen, Monitoring etc.) sind einzuhalten und der zu erbringende
	naturschutzfachliche Ausgleich wird erbracht.
	Kein Beschluss erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Herr F., 88167 Maierhöfen (Stellungnahme vom 22.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meiner Sicht ergeben sich für die Bauplanung folgende Einwände bzw. konstruktive Kritik:

Parkplätze an der Straße zur Ludwigshöhe:

Diese sind an einer sehr engen Straße geplant, die keinen Begegnungsverkehr erlaubt und auch im weiteren Verlauf keine Wendemöglichkeit aufweist. Ein Parksuch-Chaos ist vorprogrammiert mit einer Blockade dieser Straße durch einund ausparkende Fahrzeuge.

Zusätzlich ist die Zufahrt durch die Kurven und Bäume/Hecken sehr unübersichtlich und kreuzt den Schulweg der Grundschüler sowohl von den Bushaltestellen wie auch vom Parkplatz kommend vor dem Stephanuswerk. Durch rangierende Fahrzeuge sind "Personenschäden" der schwächsten Verkehrsteilnehmer (Kinder) vorprogrammiert und ebenso Konflikte mit den Parkplatzbesitzern auf dem Siloah-Gelände.

Diese Straße dient zur Anfahrt zum Rettungstunnel des Felderhalde-Tunnels und ist 24/7/365 auch dafür frei zu halten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Parkplätze an der Ludwigsstraße:

Entgegen der Darstellung im Vorentwurf wurde die Anzahl der Stellplätze entlang des Straßenraumes "Zur Ludwigshöhe" im gegenständlichen Entwurf auf maximal 22 reduziert. Bei der Situierung der Stellplätze wurde darauf geachtet, dass zwischen den Stellplatzflächen und der gegenüberliegenden Straßenbegrenzung der erforderliche Mindestabstand von 11 m gewährleistet ist, um ein gefahrenfreies Ein-/Ausparken zu gewährleisten. Auf die Straßenbreite bzw. die bereits gegenwärtigen Verhältnisse bzgl. Begegnungsverkehr haben die Stellplätze keine Auswirkungen. Der zentrale "Hauptparkplatz" des Sondergebietes Felderhalde bleibt unverändert die bereits seit Jahrzehnten genutzte Parkplatzfläche an der Lohbauerstraße, weswegen davon auszugehen ist, dass sich die bisherigen langjährigen Verkehrsbewegungen durch die zusätzlichen Stellplätze entlang der Straße "Zur Ludwigshöhe" nicht maßgeblich verlagern werden. Wie vom Einwendungsträger vorgebracht sind aufgrund der Bündelung von vielen öffentlichen Nutzungen in diesem Bereich bereits gegenwärtig vernetzte Verkehrsbewegungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweisen geringen Anzahl der hier angelegten Stellplätze ist dies nicht als unverhältnismäßige Zusatzbelastung zu sehen.

Nachdem die Stellplätze die erforderlichen Mindesttiefen einhalten gehen hiervon keine Beeinträchtigungen bzgl. Zu-/Abfahrt zum Fluchtstollen aus. Sollte es dennoch zu Behinderungen kommen, so gibt es - wie bereits bislang bei Sperrungen/Beeinträchtigungen - einen alternativen Fluchtweg (Unterführung B 12).

Die Einhaltung der Verkehrsordnung des Einzelnen ist zukünftig wie auch bereits jetzt Voraussetzung für einen konfliktfreien Ablauf. Diese kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Herr F., 88167 Maierhöfen (Stellungnahme vom 22.08.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Konstruktive Anregung:

- Verzicht auf die Parkplätze an der Straße zur Ludwigshöhe und Reduktion der Stellflächen auf eine "Ladebucht" mit begrenzter Haltedauer (z.B. 20 Min) zum Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen ausschließlich für die dort geplante Gastronomie (Schönegger Käsealm).
- Bündelung des Parkplatzangebotes auf dem Parkplatz vor den Stephanuswerk mittels Parkleitsystem um Parksuchverkehre auch in den angrenzenden Wohngebieten zu verhindern.
- Einrichtung eines Bus-Shuttles vom Centerparcs-Gelände zur Felderhalde (auf Kosten der Betreiber - Kombi-Ticket?) um Einzelfahrten auf den ÖPNV zu verlagern.
- Betrieb von Schneekanonen:

Neben den Geräuschemissionen der Schnee-Erzeuger, die bekanntlich deutlich über den von den Herstellern angegebenen Werten liegen (die SZ berichtete), haben diese eine verheerende Energiebilanz, die deutlich temperaturabhängig ist:

Bei einer Propellerkanone mit 24 kW:

- 3 Grad C: 9m3 Schnee pro Stunde, entspricht ca. 5 kWh/m3 erzeugtem
 Schnee
- 10 Grad C: 60 m3 Schnee pro Stunde, entspricht ca. 1 kWh/m3 erzeugtem

Abwägungsvorschlag

werden, sondern ist allenfalls durch nachgelagerte konsequente Kontrollen zu erzielen.

Die Anzahl der Stellplätze entlang der Straße "zur Ludwigshöhe" wurde von 50 bereits auf 22 reduziert. Eine Mindestanzahl an Stellplätzen zur Gewährleistung eines konfliktfreien Betriebes ist (gem. LBO / VwV Stellplätze) nachzuweisen.

Der Hauptparkplatz ist nach wie vor der genannte Parkplatz beim Stephanuswerk/Lohbauerstraße. Die Anregungen zur Optimierung der Verkehrsflüsse durch Beschilderungen werden aufgegriffen, überprüft und mit den Betreibern abgestimmt.

Die Anregung hinsichtlich einer Optimierung ÖPNV-Anbindung zum Center-Parc wird ebenfalls begrüßt, aufgegriffen und überprüft.

Schneekanonen:

Die Anregungen zur Schneeerzeugung sowie zum damit verbundenen Energieverbrauch und zur CO² Belastung werden zur Kenntnis genommen. Das grundsätzliche Für und Wider des Projektes wurde vom Stadtrat bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes erörtert, mit dem Beschluss, die Freizeitnutzung an der Felderhalde in ihrem Bestand zu sichern bzw. eine zeitgemäße Weiterentwicklung zur langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu ermöglichen. Der angesprochene Schneekanonenbetrieb sowie die grundsätzliche Diskussion der künstlichen Beschneiung ist darüber nicht Inhalt des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft lediglich den Rahmen, um den Winterbetrieb an diesem Standort in seinem Bestand zu sichern. Auf welche Art und Weise dies stattfindet ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die konstruktiven Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Betreiber weitergegeben.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.	Herr F., 88167 Maierhöfen	
	(Stellungnahme vom 22.08.2019)	

(Stellungnahme vom 22.08.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Schnee.	
Aufgrund der Tatsache, dass die Felderhalde auf ca. 750 m ü M liegt und bei dem absehbaren Klimawandel die Schneesicherheit aufgrund der steigenden Temperaturen nicht mehr gegeben sein wird, ist der Betrieb von Schneekanonen an der Felderhalde nicht nur betriebswirtschaftlich, sozial und energetisch sondern auch ökologischer Unsinn.	Kein Beschluss erforderlich
Da Aufgrund des geplanten Sommerbetriebs als Downhill-Strecke eine wirtschaftliche Rentabilität angestrebt wird, kann auf die energieaufwendige Erzeugung von Kunstschnee auch mit Hinblick auf den EEA verzichtet werden. Bereits verlegte Rohrleitungen dürfen keine geschaffenen Fakten darstellen, da Sie alleine auf das Risiko des Betreibers gehen.	
Konstruktive Anregung:	
- Keine Zulassung zum Betrieb von Schneekanonen, sondern Nutzung der natürlichen Ressource Schnee (wenn sie denn vorhanden ist)	
- Verbot von chemischen Hilfsmitteln bei der Schnee-Erzeugung (sog. Snow- Inducer sind Bakterien, in Bayern übrigens verboten)	
- kein Snow-Farming.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Herr E., 88316 Isny (Stellungnahme vom 31.05.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Herr R. hat gebeten, dass ich mich mit der Nutzung und den Bedenken im Bereich der Überfahrt von meinem Erbpachtgrundstück am Spitalhof direkt an die Stadt Isny wenden soll. Laut Herrn Romer wurde dieses Thema am 22.05.2019 nur sehr kurz angeschnitten. Ich hatte gehofft, dass es eine Lösung an diesem Termin gibt. In meinem Erbpachtvertrag ist kein Wegerecht eingetragen. Und ich möchte auch nicht für die abweichende Bauausführung / Vermessung der Straße eingeschränkt werden und auch noch Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

Für mich ist es auch unverständlich, dass nun 50 Stellplätze entlang der Straße zur Ludwigshöhe geplant wurden. Das sind rund 125 mtr Parkplatzlänge und das Gebäude also ca. 160 mtr Einbahnverkehr. Die Straße mit ca. 3,20 mtr Breite ist im Sommer schon ungeeignet für einen Gegenverkehr und im Winter funktioniert der Gegenverkehr gar nicht, wenn der Schnee die Fahrbahn weiter verengt. Es ist jetzt schon so, wenn ein Parkplatzsuchender die Straße eingefahren ist. Und einer ausfahren wollte, musste einer der beiden den ganzen Weg zurückfahren. Daran ändert auch die Wendeplatte ganz oben nichts.

Es gibt auch nur 1 Ausweichstelle im Bereich der Schule Siloah. Sonst ist da Einbahnverkehr und die Ausweichstelle unten ist mein Erbpachtgrundstück.

Die Kinder werden im Winter 2 Mal am Tag zeitgleich zum Skikurs gebracht und abgeholt. Das Szenario findet jetzt schon 4 Mal am Tag statt, jeweils zum Kursbeginn und Kursende, dazwischen laufen die Kinder von der Grundschule. Ich habe die Fläche für den Gehweg zur Verfügung gestellt, damit diese einen sicheren Schulweg haben. Die Kinder der Grundschule sind noch klein, wenn Sie

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich hat ein Abstimmungsgespräch zwischen Einwandträger sowie Vertretern der Eigentümer, Stadt, Betreiber, Vertreter Wasser-/Abwasserverband stattgefunden, bei welchem die vorgebrachten Belange bzgl. Überfahrtsrechte, Verkehrsflächen, Entwässerung etc. einvernehmlich geregelt wurden. Die Belange werden über vertragliche bzw. notarielle Vereinbarungen geregelt; sie sind nicht Inhalt des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Entgegen der Darstellung im Vorentwurf wurde die Anzahl der Stellplätze entlang des Straßenraumes "Zur Ludwigshöhe" im gegenständlichen Entwurf auf maximal 22 reduziert. Bei der Situierung der Stellplätze wurde darauf geachtet, dass zwischen den Stellplatzflächen und der gegenüberliegenden Straßenbegrenzung der erforderliche Mindestabstand von 11 m gewährleistet ist, um ein gefahrenfreies Ein-/Ausparken zu gewährleisten. Auf die Straßenbreite bzw. die bereits gegenwärtigen Verhältnisse bzgl. Begegnungsverkehr haben die Stellplätze keine Auswirkungen.

Die geschilderte Situation zum Wenden wird durch die Anlage der Stellplätze ggf. sogar optimiert, da durch die straßenbegleitende wassergebundene Ausführung der Stellplatzfläche in diesem Bereich eine Aufweitung der überfahrbaren Verkehrsfläche gegeben ist.

Wie vom Einwandträger vorgebracht sind aufgrund der Bündelung von vielen öffentlichen Nutzungen in diesem Bereich bereits gegenwärtig vernetzte Verkehrsbewegungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweisen geringen Anzahl der hier angelegten Stellplätze ist dies nicht als unverhältnismäßige Zusatzbelastung zu sehen. Dass von allen Verkehrsteilnehmern gegenseitige

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Herr E., 88316 Isny (Stellungnahme vom 31.05.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

hinter einem Auto herauslaufen kaum zu erkennen. Sie sind auch nicht fähig auf den Verkehr angemessen zu achten. Wenn Autos im Winter mit Skiausrüstung und beschlagenen Scheiben zurücksetzen müssen, sind die Kleinen nicht erkennbar.

Diesen Zustand kann und will ich auf meinem Erbpacht Grundstück nicht tragen. Wir hatten schon mal einen tödlichen Unfall, da wurde der Mann nur umgestoßen, er fiel unglücklich auf eine vereiste Stelle und zog sich dabei die tödliche Kopfverletzung zu.

Da dieses Thema nebst der Entwässerung von den Beteiligten verdrängt wird, bleibt mir nur diese Bedenken zu dem Bebauungsplan SO Felderhalde hiermit schriftlich einzureichen.

Ich bitte diese Bedenkeneinreichung zu bestätigen.

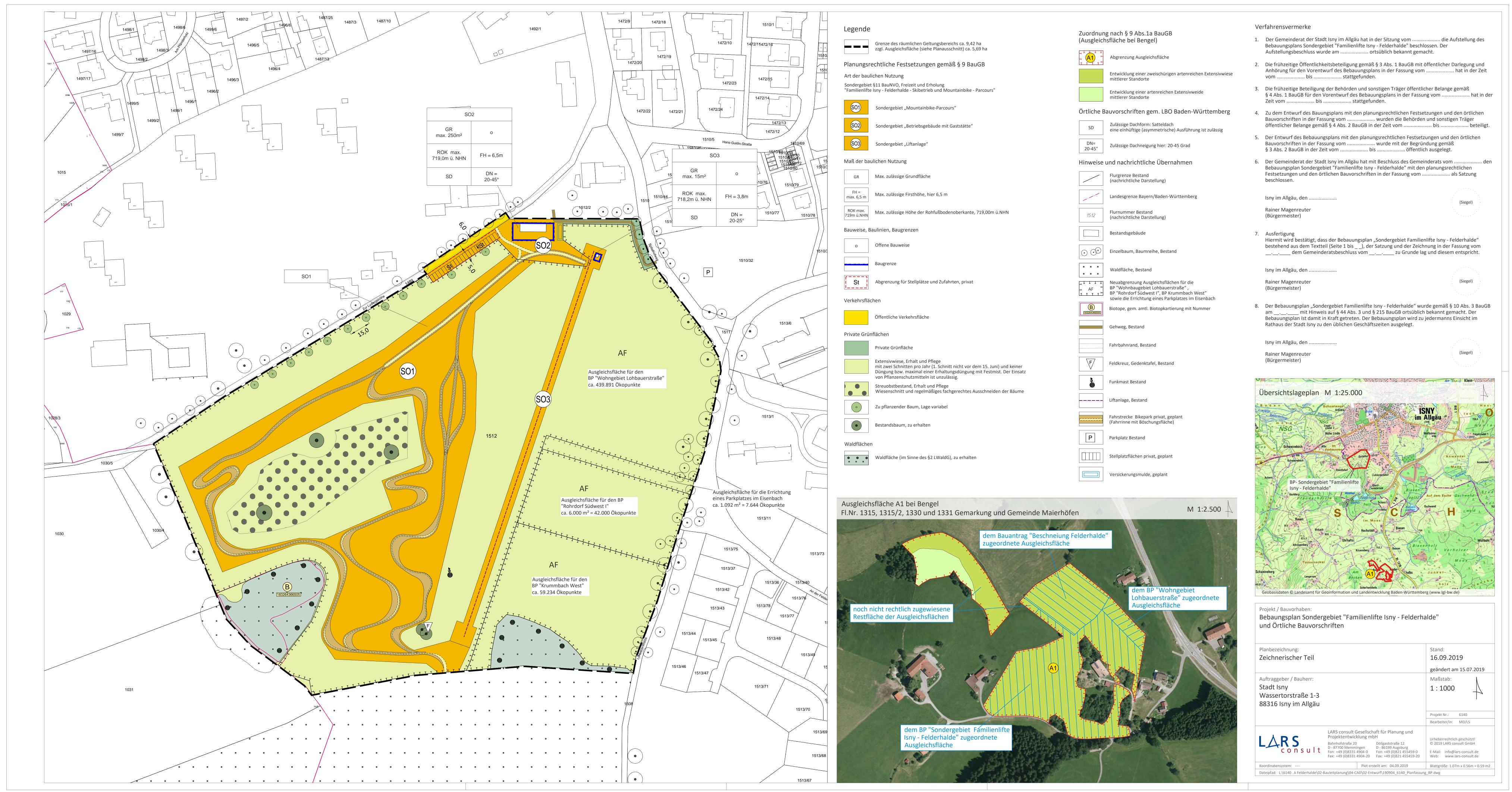
Abwägungsvorschlag

Rücksichtnahme und Wahrung der Verkehrssicherheit vorausgesetzt wird, ist selbstverständlich. Dies ist jedoch nicht Inhalt der Bauleitplanung

Hinsichtlich des Themas der Entwässerung wird darauf hingewiesen, dass infolge des nur äußerst geringen Versiegelungsgrades und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Bike-Trassen / Befestigungen keine nennenswerte, projektbedingt verursachte Veränderung des Abflussverhaltens nach Starkregenereignissen zu erwarten ist.

Prinzipiell ist es zutreffend, dass der nachfolgende Regenwasserkanal in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt ist. Der Vorhabensträger hat bereits eine Befahrung der Kanalisation im betroffenen Bereich durchgeführt, um hier entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Hochwasserereignissen ergreifen zu können. Außerdem ist im Bereich des Ersatzbaus an der Talstation eine Versickerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung des Multifunktionsgebäudes geplant.

Kein Beschluss erforderlich.

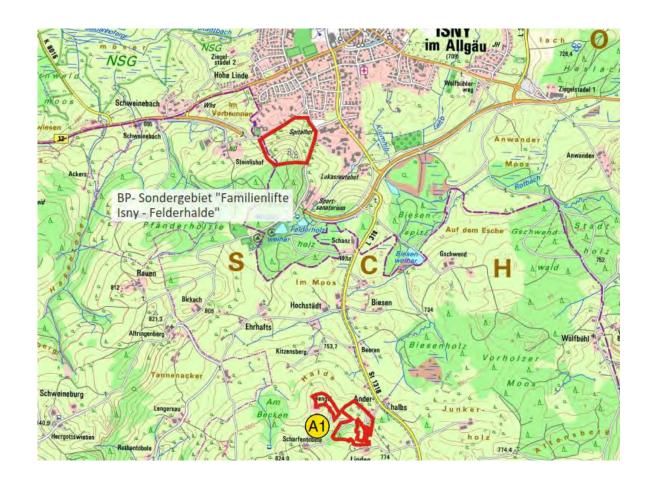


Stadt Isny

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

Stand: 16.09.2019

- A. Satzung (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung





E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

Stand: 16.09.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny

Wassertorstraße 1-3 88316 Isny

Telefon: 07562 984-0 Telefax: 07562 97563-14 E-Mail: info@isny.de

Web:

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20 87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0 Telefax: 08331 4904-20 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den	
	Simone Knupfer
	Dipl. Geographin & Stadtplanerin

www.lars-consult.de Seite 2 von 45



INHALTSVERZEICHNIS

Α	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Private Grünflächen	9
2.6	Waldflächen	10
2.7	Sonstige Festsetzungen	10
3	Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB	11
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	12
В	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	18
1	Präambel	18
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	20
2.1	Gebäude und Nebenanlagen	20
2.2	Gelände und Niederschlagswasser	21
С	Begründung	22
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	22
1.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	22
1.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)	23
1.3	Flächennutzungsplan	24
2	Das Plangebiet	26
2.1	Lage, Größe und Topographie	26
2.2	Aktuelle Nutzung	27
2.3	Baugrund	28
2.4	Bau- und Bodendenkmäler	28
2.5	Verkehr und Infrastruktur	29
2.6	Emissionen	30
3	Planerische Konzeption / Festsetzungskonzept	32

www.lars-consult.de Seite 3 von 45



3.1	Zielsetzungen	32
3.2	Nutzungsarten	32
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	34
3.4	Örtliche Bauvorschriften	36
3.5	Grünordnung und Ökologie	36
3.6	Grundwasser und Wasserversickerung	40
4	Naturschutzfachliche Belange	40
4.1	Eingriffsbilanzierung	40
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	43
4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	44
5	Sonstiges	45
5.1	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	45
5.2	Gesamteinschätzung	45

www.lars-consult.de Seite 4 von 45



A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst ca. 9,42 (Achtung zzgl. Straße) ha und liegt auf der Flurnummer 1512 der Gemarkung Stadt Isny im Allgäu.
Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" besteht aus der Satzung vom mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung GO)
 In der Fassung vom 24. Juli 2000
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

www.lars-consult.de Seite 5 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019 Präambel

den



Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" be-
stehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 45), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom
dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

In-Kraft-Treten

Isny im Allgäu,

Der Bebauungsplan "Sonderge	biet f	Familienlif	te Isny - Fe	lderhalde"	der Stadt I	lsny tritt n	nit der	ortsüb-
lichen Bekanntmachung vom		gem.	§ 10 Abs. 3	BauGB in I	Kraft.			

Rainer Magenreuter Bürgermeister

Isny im Allgäu,	den	
		Rainer Magenreuter
		Bürgermeister

www.lars-consult.de Seite 6 von 45



2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" werden die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne BP Wohnbaugebiet Lohbauerstraße", BP Rohrdorf Südwest I" BP Krummbach West" sowie die Ausgleichsfläche für die Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach durch die dargestellten Abgrenzungen des vorliegenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" ersetzt.



Abgrenzung Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Sondergebiet Skilifte Isny – Felderhalde" (ca. 9,42 ha)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Freizeit und Erholung "Familienlifte Isny – Felderhalde – Skibetrieb und Mountainbike-Parcours"

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den nachfolgenden Bereichen Anlagen der jeweils beschriebenen Nutzungen zulässig:



SO1: Sondergebiet "Mountainbike-Parcours"

Zulässig ist die Anlage von drei Mountainbike-Fahrspuren mit einer maximalen Gesamtfläche von 5.000 m².

Der Streckenausbau ist ausschließlich in wassergebundener Ausführung zulässig. Geländemodellierungen zum Zwecke der Funktionalität bzw. Sicherheit der Parcoursstrecken sind in erforderlichem Umfang zulässig. Feste bauliche Anlagen sind unzulässig.



SO 2: Sondergebiet "Betriebsgebäude mit Gaststätte"

Zulässig ist die Errichtung eines multifunktionalen dem Tourismus dienenden Gebäudes (Gaststätte, Verleihstation, Verkaufsraum, sanitäre Anlagen etc.). Innerhalb dieses Gebäudes ist ein Ladenlokal zum Verkauf von Käse- und Wildspezialitäten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² zulässig.

Zulässig ist die Errichtung von dem Vorhaben zugeordneten Stellplätzen und Frei- und Erschließungsflächen.



SO 3: Sondergebiet "Liftanlage"

Zulässig innerhalb der Fläche ist eine Liftanlage sowie die erforderlichen Ein- und Ausstiegsbereiche inkl. der hierfür erforderlichen

www.lars-consult.de Seite 7 von 45



untergeordneten Anlagen zur Sicherheit/Funktion/Betrieb (temporäre Schutzzäune, Ausstiegshilfe etc.)

Im unteren Bereich ist eine Liftstation zulässig.

Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie im Bereich der Liftspur sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Sondergebietsfläche (SO) unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GR

Grundfläche (GR)

Die maximale Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt:

im SO 2: 350 m² (250 m² Hauptgebäude zzgl. 100 m² Terrasse)

im SO 3: 15 m²

Die zulässige Grundfläche darf jeweils gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 für Erschließungsflächen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Ergänzend zulässig innerhalt des SO 2 ist die Herstellung von (wassergebundenen) Stellplätzen im hierfür gekennzeichneten Bereich.

FH = max. 6,5 m Firsthöhe als Maximalmaß in Meter; hier 6,5 m

Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

ROK max. 719m ü.NHN Maximale zulässige Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) in Metern über NHN:

hier 719,0 m üNHN

2.3 Bauweise und Baugrenzen

0

Offene Bauweise (o)

www.lars-consult.de Seite 8 von 45





Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Terrassen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bau-

grenze zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme in der gesamten SO 2 Fläche zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Innerhalb der Umgrenzungslinie ist die Anlage von wassergebundenen Stellplätzen zulässig.

Pro 10 Stellplätze ist ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

2.5 Private Grünflächen



Private Grünfläche

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig.



Extensivwiese, Erhalt und Pflege

mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) und keiner Düngung bzw. maximal einer Erhaltungsdüngung mit Festmist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.



Streuobstbestand, Erhalt und Pflege

Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume



Bestandsbaum, zu erhalten

www.lars-consult.de Seite 9 von 45





Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen. Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel. Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 4 zu verwenden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang. Empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m.



Gehölzpflanzung / Hecke zu erhalten

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

2.6 Waldflächen



Waldfläche (im Sinne des § 2 LWaldG), zu erhalten

2.7 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung und Grundwasser Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern (näheres siehe örtliche Bauvorschriften B2.2 Niederschlagswasser).

Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig.

www.lars-consult.de Seite 10 von 45



3 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Zuordnung externe Ausgleichsfläche

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem gegenständlichen Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny-Felderhalde" Ausgleichsmaßnahmen auf fremdem Gemeindegrund zugewiesen.

Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nicht festgesetzt werden, da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des eigenen Gemeindegebietes befindet. Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Bebauungsplan zugeordnet: Ausgleichsfläche 2: Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau)



Abgrenzung Ausgleichsfläche A1

In der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4.2.4 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß §1a BauGB von 221.181 Ökopunkten ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010) bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen".



Entwicklung einer 2-schürigen artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte

Entwicklung einer 2-schürigen artenreichen Fettweise mittleren Standortes, durch gesteuerte Reduzierung der Mahdhäufigkeit, Verzicht auf Gülledüngung, Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel. Erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Abtransport des Mähgutes.

Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten Jahren eine häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte über einen Zeitraum von maximal drei Jahren) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes erforderlich (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Erste Mahd ab 1. Juni, folgende zwei Mahdtermine dann im Abstand von 6 bis 8 Wochen (ca. 01. August und 15. September).

www.lars-consult.de Seite 11 von 45



Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe in einzelnen Teilbereichen).

Alternativ zum beschriebenen Mahdregime ist – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auch eine extensive Beweidung der Flächen zulässig (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen)



Entwicklung einer artenreichen Extensivweide mittlerer Standorte Extensivierung der Beweidungsintensität im derzeit intensiv beweideten steilen Hang (Fl.-Nr. 1331). Zulässig ist z. B. eine sehr extensive Standweide: Frühjahr bis Herbst mit bis zirka 1 - 2 GV/ha, (Abstimmung der Beweidungsart und -intensität sowie der notwendigen Weidenachpflege mit der Unteren Naturschutzbehörde). Alternativ ist ein völliger Verzicht auf Beweidung / Nutzung und einmalige Mahd des Hangbereiches möglich (inkl. Entfernung des Mähgutes, Mähzeitunkt im Herbst, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen).

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

	Flurgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
602	Flurnummern, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Landesgrenze Baden-Württemberg / Bayern
	Bestandsgebäude
\odot	Einzelbaum, Baumreihe Bestand
	Feldgehölz, Bestand

www.lars-consult.de Seite 12 von 45





Waldfläche, Bestand



Gehweg, Bestand



Neuabgrenzung Ausgleichsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne BP "Wohnbaugebiet Lohbauerstraße", BP "Rohrdorf Südwest I" BP "Krummbach West" sowie die Ausgleichsfläche für die Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach werden durch die dargestellten Abgrenzungen des vorliegenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde" ersetzt. Die dargestellten neuen Flächenabgrenzungen haben über eine Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1512 zu erfolgen.



Biotop, Bestand

amtl. geschütztes Biotop



Feldkreuz, Gedenktafel, Bestand



Funkmast, Bestand



Liftanlage, Bestand



Fahrstrecke Bikeparcours privat, geplant (Fahrrinne mit Böschungsstrecken)



Stellplatzflächen privat, geplant,



Parkplatz, Bestand



Vesickerungsmulde, geplant

Pflanzempfehlung Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze auf der nachfolgenden Liste (einheimische und feuerbrandresistente Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

www.lars-consult.de Seite 13 von 45



Winterlinde (Tilia cordata) Stieleiche (Quercus robur)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze (Berberis vulgaris)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Äpfel:

Roter Boskoop, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Rheinischer Bohnapfel, Welschisner

Birnen:

Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne **Pflaumen:**

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schöneberger Zwetschge, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden.

Standortfremde Nadelgehölzhecken, (z.B. Thuja/Scheinzypressen) sind unzulässig.

Bei der Auswahl der Sorten wurden die raueren klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt.

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist jedoch die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

www.lars-consult.de Seite 14 von 45



Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Zum Schutz von Insekten und Zugvögeln ist im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November keine Flutlichtbeleuchtung zulässig.

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Bodenschutz

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Bauarbeiten und Betrieb kann in der Regel durch ein Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzept erfolgen.

Das Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Baugrund / Altlasten

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Baugebieten keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Diese wird lokal von Sedimenten der Kißlegg- und der Dürmentingen-Subformation überlagert. Im Nordöstlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich Niedermoorsedimente.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

www.lars-consult.de Seite 15 von 45



Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zum Schutz vor Hangrutschungen sind entsprechende Vorbeuge- und Schutzmaßnahmen zu treffen (Fahrspur senkrecht zum Hang, Einbau von Vlies, Böschungsmatten etc.).

Altlasten sind nicht bekannt.

Archäologie, Bodendenkmäler

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Grundwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Sonstige ergänzende Hinweise

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

www.lars-consult.de Seite 16 von 45



Die Nachtbeleuchtung soll auf das notwendigste Minimum reduziert werden. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warm- weiße LEDs in gekofferten Leuchten mit Abstrahlung senkrecht nach unten und max. Masthöhe von 4 m Höhe die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Isny im Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

www.lars-consult.de Seite 17 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019 Präambel



B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeinderdnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Isny am zu dem Bebauungsplan "Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:
Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
den textlichen Vorschriften nach § 74 LBO vom
Beigefügt ist die Begründung vom

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. 2010, 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung GO)
 in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26,
 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

www.lars-consult.de Seite 18 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019 Präambel



Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).
Ausgefertigt: Isny, den
(Siegel)
Rainer Magenreuter Bürgermeister

www.lars-consult.de Seite 19 von 45



2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachform:

SD = Satteldach

Eine einhüftige (asymmetrische) Ausführung ist zulässig.

DN= 20-45°

Zulässige Dachneigung

hier: 20-45°

Dach-eindeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/feuerverzinntes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend oder Gründächer zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber der angrenzenden Straßenräume (Spitalhofweg) und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

Die Anlagen müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben. Aufständerungen sind unzulässig. Zum First und zur Traufe ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, von den seitlichen Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten (jeweils in der senkrechten Projektion gemessen).

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisierendes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Fassadengestaltung

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z.B. Eingangsbereich) sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (Gebäude) zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.

Pro Gebäude ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe pro Werbeanlage beträgt 3 m².

Unzulässig sind:

www.lars-consult.de Seite 20 von 45



- Freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Werbeanlagen am Skilift/Pfeiler
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen bzw. blickende Werbeanlagen, freiliegende Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.

Fremdwerbungen

Bei der Beleuchtung der Werbeanlagen sind die Belange des Insektenschutzes (siehe planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise) zu gewährleisten.

Einfriedungen

Feste Einfriedungen sind unzulässig.

Mobile und temporär errichtete Schutzzäune sind zulässig.

2.2 Gelände und Niederschlagswasser

Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen für die im Zuge der Bebauung erforderlichen Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung einer Versickerungsmulde sind ebenfalls zulässig.

Innerhalb des Mountainbike-Parcours sind die für die Funktion (Kurven, Sprünge etc.) sowie für Sicherheits-/Schutzzwecke erforderlichen Geländemodellierung zulässig.

Jegliche Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Niederschlagswasser / Versickerung / Grundwasser Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

www.lars-consult.de Seite 21 von 45



C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Felderhalde ist bereits seit Generationen der Ski- und Rodelhang der Stadt Isny im Allgäu. Die Familien Lifte Isny GmbH plant in Zusammenarbeit mit der Fa. Max Wild GmbH die Erweiterung des bestehenden, stadtnahen Kleinskigebietes "Felderhalde" um eine Sommernutzung durch einen Mountain-Bike-Park, um mit dem Ganzjahresbetrieb den langfristigen Erhalt der bestehenden Freizeitnutzung an der Felderhalde sicherzustellen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung von insgesamt drei Bike-Trassen mit unterschiedlichem Schwierigkeitsgrad vorgesehen. Als Zielpublikum werden Kinder, Jugendliche und junge Familien anvisiert, aber auch Erwachsene und Senioren als Freizeit-Tageskundschaft. Denkbar sind Ausflüge für Kindergärten und Schulen (Klassenfahrten: Ski und Fahrrad) sowie gezielte Angebote für Vereine, Skischul-, Campingplatz- sowie insbesondere Center Parks-Besucher. Auch für Tagestouristen der Stadt Isny kommt das Angebot grundsätzlich in Frage. Zudem erweitert die Planung das wohnortnahe Naherholungsgebiet für die Bürger der Stadt Isny im Allgäu.

Der gesamte Hang der Felderhalde wurde im Rahmen von drei verschiedenen Bebauungsplanverfahren (BP "Rohrdorf Süd-West I", BP "Krummbach West" und BP "Wohngebiet Lohbauerstraße") sowie einem Bauantrag ("Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach") als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Im Zuge der Durchführung des Projektes müssen diese bereits ausgewiesenen Ausgleichsflächen neu bilanziert, situiert und entsprechende, geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Der seit 21.08.2002 rechtsverbindliche LEP Baden-Württemberg trifft zum Plangebiet sowie bezüglich des geplanten Vorhabens in erster Linie die folgenden, relevanten Aussagen:

G 2.4.3.9

"Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden."

Die Felderhalde in Isny eignet sich aus topographischer Sicht und aufgrund der bestehenden Liftanlage ausgesprochen gut für eine weitergehende Förderung des Freizeit- und Erholungswertes. Nachdem hier bereits eine in Betrieb befindliche Liftanlage besteht, stellt die gegenständliche Planung eine weitere Förderung des Freizeitwertes der Felderhalde dar.

www.lars-consult.de Seite 22 von 45



G 5.1.2.2

"In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen sind Sport-, Erholungs- und Tourismuseinrichtungen möglichst innerhalb von Siedlungen, als Siedlungserweiterungen oder als Ergänzung vorhandener Anlagen zu realisieren; sie dürfen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein."

Dieser Vorgabe wird im Zuge der gegenständlichen Planung entsprochen, indem die bestehende Liftanlage der Felderhalde um eine weitere Nutzung im Sommer ergänzt und so keine von bestehenden Nutzungen und Siedlungsräumen abgekoppelte neue Sporteinrichtung entsteht. Das Plangebiet verfügt darüber hinaus über eine direkte Anbindung an den ÖPNV.

G 5.4.1

"Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen."

G 5.4.3

"Freizeiteinrichtungen sind möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten. In der Nähe größerer Siedlungen sind für die ortsnahe Freizeitgestaltung und Erholung leicht zugängliche Bereiche freizuhalten und zu gestalten."

G 5.4.5

"Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen."

Diese Vorgaben sind mit Etablierung eines Bikeparks im Bereich der winterlichen Skisportanlage Felderhalde in nachhaltiger Weise erfüllt, da es sich hier um eine ganzjährige Konzentration von Freizeitnutzungen innerhalb einer bestehenden Nutzung handelt. Das Plangebiet ist dabei siedlungsnah gelegen und über die öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen. Die Etablierung eines Bikeparks befriedigt darüber hinaus die Nachfrage nach Flächen und Möglichkeiten zur Ausübung von Trendsportarten.

1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

Die Stadt Isny im Allgäu ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (nach der Verbindlichkeitser-klärung vom 04.04.1996) als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken.

www.lars-consult.de Seite 23 von 45



Der Fremdenverkehr in der Region soll in Form eines umwelt- und sozialverträglichen Tourismus weiter ausgebaut werden. Neue Gästegruppen sollen gewonnen, die Betreuung der Gäste und die übergemeindliche Abstimmung und Zusammenarbeit im Fremdenverkehr laufend verbessert werden. Weitere Angebote für Familienerholung, für Langzeiturlaube und für Zweit- und Kurzurlaube sind zu schaffen und alle Möglichkeiten der Saisonverlängerung zu nutzen.

Für das württembergische Allgäu mit den Schwerpunkten Argenbühl, Isny i.A., Kißlegg, Wangen i.A., Wolfegg und Leutkirch i.A. wird vorgeschlagen:

- Weiterentwicklung familienfreundlicher Erholungsformen,
- Ausbau der Rehabilitation und Prävention,
- Erarbeitung weiterer kultureller Angebote auch von überregionaler Bedeutung und deren Förderung.

Darüber hinaus werden für das Plangebiet, die Stadt Isny und für die gegenständliche Planung im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben keine weiteren Aussagen getroffen, die als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen wären.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny (Wirksamkeit seit 15.10.2005) ist der Standort des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kleine Teilfläche ist als öffentlicher Spielplatz dargestellt, der jedoch nie realisiert wurde.

Zusätzlich ist die Fläche der Felderhalde als Ausgleichsfläche abgegrenzt. Im Osten grenzt das Sondergebiet "Reha Zentrum" an, im Westen das Sondergebiet "Kinderdorf" und im Norden großflächige bestehende Wohnbauflächen (W). Im Osten wurden bzw. werden derzeit neuzeitlich Wohnbauflächen entwickelt (BP "Lohbauerstraße"), welche im Zuge der letzten FNP-Änderung ergänzend entsprechend dargestellt wurden.

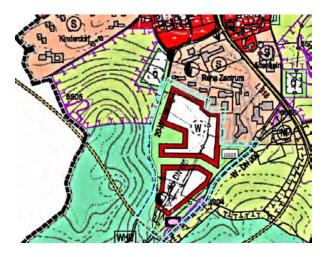


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger FNP der Stadt Isny

www.lars-consult.de Seite 24 von 45





Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Isny (Stand 2004)

Im Landschaftsplan der Stadt ist für die Fläche der Felderhalde das Entwicklungsziel "Erhalt und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche" (OR) dargestellt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ändert sich wenig gegenüber der bestehenden Nutzung des Areals als Landwirtschaftsfläche/Ausgleichsfläche mit kombinierter Freizeitnutzung. Es sollen jedoch die baurechtlichen Grundlagen für eine dauerhafte Sicherung (Modernisierung) der bestehenden Nutzungen (sowie für eine Ausweitung der Erholungsnutzung auf den Sommerbetrieb (Anlage MTB-BMX-Parcours) geschaffen werden. Hierfür soll das gesamte Areal in ein Sondergebiet übergeführt werden, in welchem klare inhaltliche und räumliche Vorgaben getroffen werden, um eine sowohl für die angrenzende Nutzung / Bebauung als auch für Natur und Landschaft verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

www.lars-consult.de Seite 25 von 45



2 Das Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 9,45 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1512 (Kleinskigebiet "Felderhalde") sowie eine Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 1489 (Verkehrsfläche "Zur Ludwigshöhe") der Gemeinde und Gemarkung Isny im Allgäu.

Das geplante Projektgebiet liegt im Süden der Stadt Isny im Allgäu und grenzt unmittelbar an drei Seiten an die Siedlungsflächen an. Der Hang weist einen Höhenunterschied von etwa 54 Höhenmetern auf (ca. 718 m ü. NHN im Bereich der Talstation, ca. 772 m ü. NHN im Süden der Felderhalde) und ist in nördlicher Richtung exponiert. Der überwiegende Teil der Felderhalde ist als (extensiv genutzte) Wiesenfläche genutzt, da der gesamte Hang im Rahmen von unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren / Bauanträgen als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde.

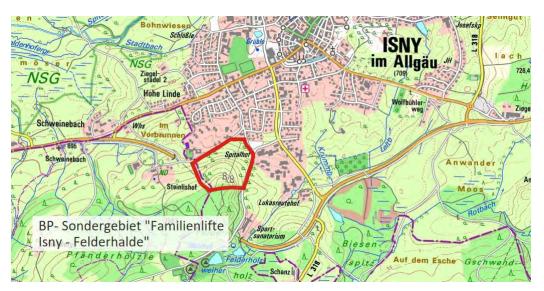


Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich)

Die Flächen sind über den Spitalhofweg an das örtliche Straßennetz angebunden. In der direkten Umgebung befinden sich Einrichtungen für öffentliche, gesundheitliche und soziale Zwecke (Reha-Klinik, Kinderdorf, Schule) sowie Wohnbaugebiete im Süden (Spitalhofweg) sowie im Osten (Lohbauerstraße).

Aufgrund seiner Lage am südlichen Stadtrand ist das Projektgebiet für Gäste von außerhalb über die hier verlaufende B 12 (Kempten – Lindau) sehr gut zu erreichen. Über die Lohbauerstraße besteht eine direkte Anschlussmöglichkeit an die übergeordnete Maierhofener Straße (ca. 100 m) und von dort unmittelbar an die im Süden verlaufende B 12 (ca. 500 m). Ergänzend besteht eine Zufahrtsmöglichkeit Richtung Norden über den Spitalhofweg und von dort direkt auf die Lindauerstraße (rund 200 m). Das Plangebiet ist somit sowohl für Gäste von außerhalb als auch für die Bewohner der Stadt Isny sehr gut erreichbar.

www.lars-consult.de Seite 26 von 45



2.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig kombiniert genutzt: als extensive Grünlandfläche mit Streuobstbestand sowie ergänzend hierzu in den Wintermonaten als Familienski- und Rodelgebiet
(Schlepplift mit Pisten). Das gesamte Flurstück 1512 ist gegenwärtig als Ausgleichsflächen für mehrere kommunale Bebauungspläne ("Rohrdorf Süd-West I", "Krummbach West", "Wohngebiet Lohbauerstraße") bzw. für die Errichtung eines Parkplatzes (Eisenbach) festgesetzt. Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen
älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Etwas weiter südwestlich (hangaufwärts) grenzt ein gemäß
amtlicher Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz an (Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz",
nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt). Ein Teil der im Zuge des gegenständlichen Vorhabens
geplanten Anlagen verlaufen durch diese rechtlich fixierten Ausgleichsflächen. Daher wird im Zuge
des Bebauungsplanverfahrens auch die räumliche Verlagerung dieser rechtskräftigen Ausgleichflächen behandelt und geregelt.

An baulichen Anlagen befinden sich derzeit lediglich die Schleppliftanlage, ein Lifthäuschen (am Einstieg) sowie eine Skihütte (Verpflegung, Lager etc.).



Abbildung 4: Geltungsbereich, Blick von Süden



Abbildung 5: Geltungsbereich, Blick von Norden



Abbildung 6: vorhandene bauliche Anlagen

www.lars-consult.de Seite 27 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019

Das **Plangebiet**



2.3 Baugrund

Geologisch betrachtet gehört das Projektgebiet zur weiträumigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW (https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/) liegen im Bereich der Felderhalde keine Geotope vor, auch Hinweise auf Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. In der geologischen Karte (1:50.000, veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) wird der überwiegende Teil der Felderhalde (Hangbereich im Süden) der Oberen Süßwassermolasse zugeordnet. Geringere Flächenanteile im Norden der Felderhalde sind den geologischen Einheiten Kisslegg-Subformation (v.a. Kiese, Sande und Feinsedimente) und dem Niedermoor zuzuordnen.

Die vorherrschenden Böden der südlichen Hangbereiche sind Braunerden und Parabraunerden mit einer tiefen Gründigkeit. In den flacheren (Tal-)Bereichen im Norden der Felderhalde sind mitteltiefe Niedermoorflächen aus Niedermoortorf über Mudden und glazigenen Sedimenten vorzufinden. Entsprechend kann es insbesondere im Talbereich temporär zu Vernässungen kommen. Die Versickerungsanlagen und -maßnahmen sind daraufhin abzustimmen.

Im einschlägigen Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) werden für die Felderhalde unter dem Stichpunkt "Bodenerosion in Baden-Württemberg" keine Aussagen bezüglich einer besonderen Gefährdung getroffen. Da ein Teil der Hangflächen im Bereich von Parabraunerden / Braunerden aus Fließerden liegt, können hier durch Einschnitte in den Boden ggf. Gleithorizonte dieser Fließerde reaktiviert werden und Schollen abrutschen. Dies ist bei der Anlage der Fahrspuren – insbesondere in den steileren Bereichen östlich des Streuobstbestandes - entsprechend zu beachten. Es sind entsprechende Vorbeuge- und Schutzmaßnahmen zu treffen, um Hangrutschungen zu vermeiden (Fahrspur senkrecht zum Hang, Einbau von Vließ, Böschungsmatten etc.).

Vorbelastungen bzw. Altlasten sind nicht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

2.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturdenkmäler (Bau- oder Bodendenkmäler) verzeichnet

Westlich der Bergstation an der Felderhalde befindet sich zwischen zwei prägenden Einzelbäumen eine Erinnerungstafel an Karl von Lohbauer. Ferner befindet sich hier eine Station der "Wiesengänger-/Wasserläufer-Route" sowie ein Aussichtspunkt mit Sitzgelegenheit. Dieser Bereich bleibt durch das Vorhaben bzw. die geplanten Festsetzungen unberührt. Die Zugänglichkeit dieser Bereiche bleibt unverändert bestehen. Die Blickbezüge zur Stadt Isny und ins Umland bleiben gewährleistet.

Darüber hinaus liegen innerhalb des Projektgebietes keine weiteren Kulturgüter vor.

www.lars-consult.de Seite 28 von 45



2.5 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung

Das vorhandene Familienskigebiet "Felderhalde" ist bereits im Bestand über den Spitalhofweg / Zur Ludwigshöh an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Isny angeschlossen. Durch das gegenständliche Vorhaben bleibt diese verkehrliche Anbindung unverändert. Durch die Lohbauerstraße (im Osten) und den Spitalhofweg (im Norden) bestehen direkte Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz (Lindauerstraße / Maierhöfener Straße) und von dort zur B 12 (Kempten – Lindau). An der Lohbauerstraße befinden sich auch die (bisherigen) Parkflächen. Diese sind auf direktem Weg von der Maierhöfener Straße aus erreichbar. Im Zuge der Nutzungsausweitung und Modernisierung werden rund 22 zusätzliche Stellplätze (in wasserdurchlässiger Ausführung) unmittelbar westlich des geplanten Betriebsgebäude errichtet.

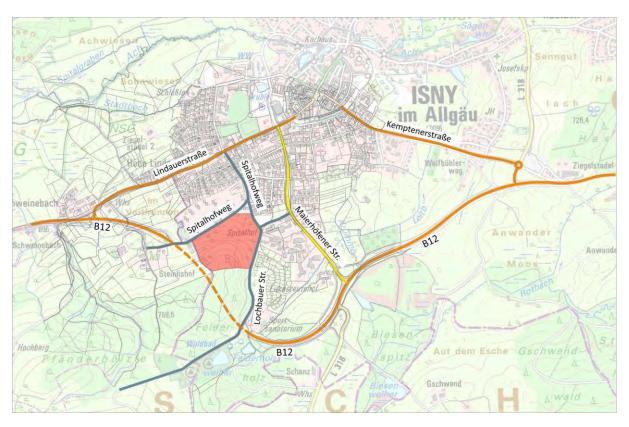


Abbildung 7: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Im Zuge der gegenständlichen Planung sind darüber hinaus keine öffentlichen Verkehrs- oder Erschließungsflächen erforderlich. Rettungszufahrten für das Areal sind von Süden (Bergstation über bestehenden Forstweg) als auch von Norden (Talstation über Lohbauerstraße) aus vorgesehen.

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs verlaufende Straße (Lohbauerstraße / Ludwisgshöh) dient als Rettungsweg für den Fluchtstollen West (B 12). Die hier situierten Stellplätze sind so geplant, dass fließendes und ordnungsgemäßes Aus- und Einparken gewährleistet ist und somit keine Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenraum gegeben ist (5 m Stellplatzfläche zzgl. 6 m Aufstell-/Rangierfläche).

www.lars-consult.de Seite 29 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019

Das **Plangebiet**



Frequentierung

Durch das Vorhaben wird die bisherige Winternutzung (witterungsbedingt ca. Dezember bis März) auch auf die Sommermonate (witterungsbedingt ca. Mitte April bis ca. Oktober) ausgeweitet. Tageszeitlich ist der Betrieb von vormittags ab ca. 10.00 Uhr bis maximal ca. 20 Uhr (je nach Jahreszeit, Witterung und Helligkeit, keinesfalls länger als 21.00 Uhr) geplant. Lediglich die Gastronomie im Betriebsgebäude soll bis maximal 22 Uhr geöffnet sein.

Gemäß der zugrundeliegenden bekannten Frequentierungszahlen der Winternutzung (ca. 85 Betriebstage mit mittlerer täglichen Auslastung von ca. 200 Besuchern / Tag und Spitzenwert bei 500 Besuchern / Tag) sowie der überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Sommermonate (prognostiziert ca. 100 bis 120 Betriebstage mit einer mittleren täglichen Auslastung von ca. 30 Besuchern / Tag und Spitzenauslastung bei ca. 250 Personen / Tag.) wird sich die Anzahl der Betriebstage insgesamt erhöhen.

Allerdings wird die mittlere tägliche Frequentierung in den Sommermonaten deutlich unter den Besucherzahlen an Wintertagen (an Wochenenden bis zu 500 Personen / Tag) liegen. Die damit verbundenen Verkehrsbewegungen und Emissionen des Zu-/Abfahrtsverkehrs liegen somit in den Sommermonaten deutlich unter denen der seit Jahrzehnten hier stattfindenden Winternutzung. Bei der Frequentierung im Sommer ist ferner davon auszugehen, dass viele der Besucher direkt mit dem Rad aus Isny und Umgebung kommen und die KfZ-Bewegungen dadurch zusätzlich reduziert werden.

Insgesamt sind durch die Aufweitung des Nutzungszeitraumes keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, welche zu unvereinbaren Konflikten mit den umgebundenen Nutzungen (Wohnen/Sondergebiet Kur/Reha) führen. Die Betriebszeiten (Liftanlage und Gastronomie) liegen im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr). Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten.

2.6 Emissionen

Zur Untersuchung der vorhandenen bzw. zu erwartenden Emissionsbelastungen wurde im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung (emplan Augsburg, 03/2019) in Auftrag gegeben. Die detaillierten Inhalte und Ergebnisse sind diesem Fachgutachten zu entnehmen.

Gegenstand der Untersuchung war eine Emissionsbetrachtung des bereits praktiziertem Winterbetriebes zzgl. der zu erwartenden Emissionsbelastungen, welche mit den neuen Sommernutzungen (Bike-Parcours) sowie dem Ausbau des Betriebsgebäudes / Gastronomie verbunden sind.

Als maßgeblich Immissionsorte wurden 8 repräsentative Orte im Umfeld der Felderhalde ausgewählt. (Spitalhofweg, zur Ludwigshöhe, Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße).

Grundsätzlich gegenständlich für den Bebauungsplan ist der Sommerbetrieb der Anlage. Da allerdings auf demselben Areal auch ein Winterbetrieb bereits genehmigt ist und in seinem Bestand gesichert werden soll, ist dieser vorsorglich mitbetrachtet. Dieser muss im Bebauungsplanverfahren nicht zwingenderweise verfahrensgegenständlich sein, jedoch kann, wenn diesbezügliche Fragen auftreten, auf die Aussagen in diesem Gutachten zurückgegriffen bzw. verwiesen werden.

www.lars-consult.de Seite 30 von 45

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Stand: 16.09.2019

Das **Plangebiet**



Berücksichtigt bei der Untersuchung des Sommerbetriebes wurden: die Besucherzahlen, die Parkplätze, die Liftanlage, Kommunikation sowie die Außengastronomie.

Bei der Winternutzung wurden die Besucherzahlen, Parkplatz/Verkehr, die Liftanlage, Kommunikation, Außengastronomie sowie die Pistenraupe betrachtet.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- 1. Der Sommerbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BlmSchV um zumindest 4,7 dB(A).
- 2. Der Winterbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BImSchV um zumindest 4,5 dB(A).
- 3. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist, bzw. die notwendigen Mindestabstände zwischen der Anlage und der benachbarten Bebauung sicher eingehalten sind.
- 4. Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen.
- 5. Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus.

www.lars-consult.de Seite 31 von 45



3 Planerische Konzeption / Festsetzungskonzept

3.1 Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die geplanten Freizeitnutzungen raum- und landschaftsverträglich zu realisieren. Das Vorhaben soll zum einen harmonisch in die sensible Landschaft integriert werden und zugleich soll die Errichtung bzw. Modernisierung von Anlagen bzw. der erforderlichen baulichen Infrastruktur, welche im direkten Zusammenhang mit der geplanten Freizeitnutzung stehen, ermöglicht werden. Die ökologische Wertigkeit und Funktion des Gesamtareals (Extensivwiese)soll so wenig wie möglich beeinträchtigt und bestmöglich gewahrt bleiben. Die unbebauten Flächen sollen auch weiterhin ihre Funktion als ökologische Ausgleichflächen beibehalten.

Aufgrund der gut einsehbaren Lage, der Topographie und die Sensibilität des Landschaftsbildes, werden bauliche Anlagen auf ein Minimum reduziert. Im Hangbereich ist lediglich die Anlage von maximal drei Bikerouten zulässig sowie die für den Liftbetrieb erforderlichen untergeordneten Anlagen zur Sicherheit/Funktion/Betrieb (temporäre Schutzzäune, Ausstiegshilfe etc.).

Im Talbereich soll die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden und Freiflächen (Stellplätzen) ermöglicht werden. Die Gebäude sollen hinsichtlich der Situierung, der Gestaltung und der Größenentwicklung so gestaltet werden, dass sie sich der umgebende Bestandsbebauung unterordnen und ein zeitgemäßes, regionaltypisches Erscheinungsbild aufweisen. Sie sollen einen möglichst fließenden und ruhigen Übergang zwischen der Siedlungsfläche (im Norden) und dem Höhenrücken der Felderhalde (im Süden) darstellen.

3.2 Nutzungsarten

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der gesamte Geltungsbereich einheitlich als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Schwerpunkt Freizeit- und Erholung ausgewiesen. Zur klaren Definition der zulässigen Nutzungen wird das Sondergebiet wie folgt bezeichnet und festgesetzt: "Familienlifte Isny – Felderhalde – Skibetrieb- und Mountainbike-Parcours". Das Sondergebiet dient der gesteuerten Errichtung, der Sicherung und dem Betrieb von Anlagen für die Ganzjahresnutzung des Areals "Felderhalde" für die festgesetzten Betriebsarten (Skibetrieb / Mountainbike-Parcours) .

Aufgrund des hohen landschaftlichen Reizes des Projektgebietes und der ökologischen Ausstattung der "Felderhalde" sollen die Flächen für die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert und projektbedingte Eingriffe auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden. Aus diesem Grund werden innerhalb des Sondergebietes drei Flächen mit konkreten Zweckbestimmungen ausgewiesen:

SO1: Sondergebiet "Mountainbike-Parcours"

Zulässig ist die Anlage von drei Mountainbike-Fahrspuren mit einer maximalen Gesamtfläche von 5.000 m². Der Streckenausbau ist ausschließlich in wassergebundener Ausführung zulässig. Geländemodellierungen zum Zwecke der Funktionalität bzw. Sicherheit der Parcoursstrecken sind in erforderlichem Umfang zulässig.

Feste bauliche Anlagen sind unzulässig.

www.lars-consult.de Seite 32 von 45



Die Festsetzung soll im gekennzeichneten Bereich eine Sommernutzung zulassen (Mountainbike/BMX-Parcours), um somit die Rentabilität der Freizeitanlage Felderhalde zu steigern und dadurch auch den Winterbetrieb (Skilift) langfristig in seinem Bestand zu sichern.

Das SO 1 ist ausschließlich der neuen geplanten Nutzung (Anlage Bike-Parcours) zugeordnet. Durch die Flächenabgrenzung und die Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Routen soll gewährleistet werden, dass die Radrouten nur in einem beschränkten Bereich der Felderhalde ausgewiesen werden. Die Flächenabgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der ökologischen Ausstattung und der ökologischen Sensibilitäten. Zu hochwertigen Bereichen (Biotop, Streuobstbestand, markante Einzelbäume) wird ein Mindestabstand eingehalten. Die Flächenabgrenzung erfolgte auf der Grundlage einer Entwurfsplanung eines hinsichtlich der Planung und Umsetzung von Bike-Parks erfahrenenen Experten. Um etwaige geringfügige Abweichungen, Ausformungen, Radien – die sich unter Berücksichtigung des Untergrundes und der kleinräumigen Topographie im Zuge der Errichtung ergeben können – zu ermöglichen, wurde ein breiterer Korridor festgelegt. Durch die Begrenzung der maximalen Gesamtfläche auf 5.000 m² ist Maß und Umfang der Strecke klar reglementiert. Durch die Begrenzung der maximalen Gesamtflächen und der Anzahl der Routen wird gewährleistet, dass wirklich nur so viel Fläche in Anspruch genommen wird, wie für optimiert geplante / fahrbare Bikerouten zwingend erforderlich ist. Eingriffe in den Boden sind ausschließlich in dem für die Funktionalität und Sicherheit der Strecken erforderlichen Umfang zulässig. Die Anlage der Bike-Routen hat in wassergebundener Ausführung zu erfolgen. Feste bauliche Anlagen sind in der gesamten SO 1 Fläche nicht zulässig. Neben dem Schutz der ökologischen Ausstattung soll durch die Festsetzungen der Schutz des Landschaftsbildes bestmöglich gewahrt werden.

SO 2: Sondergebiet "Betriebsgebäude mit Gaststätte"

Zulässig ist die Errichtung eines multifunktionalen dem Tourismus dienenden Gebäudes (Gaststätte, Verleihstation, Verkaufsraum, sanitäre Anlagen etc.). Innerhalb dieses Gebäudes ist ein Ladenlokal zum Verkauf von Käse- und Wildspezialitäten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² zulässig. Für das Vorhaben greift der Ausnahmetatbestand des sogenannten "Annex-Handels".

Zulässig ist die Errichtung von dem Vorhaben zugeordneten Stellplätzen und Frei- und Erschließungsflächen.

Im Talbereich soll innerhalb des SO 2 ermöglicht werden, dass die baulichen Anlagen, welche für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb einer Freizeitanlage (Sommer- und Winternutzung) erforderlich sind, im notwendigen Umfang und in angepasster Ausführung errichtet werden können. Ergänzend zur Zulässigkeit von Baukörpern und Stellplätzen wird definiert, welche Nutzungen in dem Gebäude zulässig sind. Die Nutzungen müssen dem Tourismus und im Speziellen der Freizeitnutzung auf der Felderhalde (Winterskibetrieb / Sommer Bikepark / familienfreundlich) zuzuordnen sein, wie z.B. Ski-/Mountainbikeverleih, Ticketoffice, Gastraum mit Sitzplätzen, Toiletten oder Lagerräume. Ergänzend zum Direktverzehr im Gastraum soll ein kleiner Verkaufsraum für Käse- und Wildspezialitäten zulässig sein. Nachdem die Felderhalde außerhalb der Innenstadt von Isny liegt und das geplante Sortiment als zentrenrelevant (gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Isny 2011) einzustufen ist, wurde die grundsätzliche Zulässigkeit und Verträglichkeit dieses Vorhabens gutachterlich untersucht (CIMA München, Oktober 2018). Der Gutachter kommt zum Schluss, dass die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist, da es den Kriterien eines sogenannten "Annex-Handels" entspricht, welcher hier durch die enge Verflechtung des Vorhabens mit dem gesamten

www.lars-consult.de Seite 33 von 45



Tourismusprojekt und die untergeordnete Flächeninanspruchnahme gegeben ist. Darüber hinaus sind gemäß dem o. g. Gutachten durch das Vorhaben keine Wesentlichen Auswirkungen (Umsatzumlenkungen von bestehenden Anbietern) bzw. Schwächung der Versorgungsfunktion bzw. Attraktivität der Innenstadt zu erwarten. Die übergeordneten Leitziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Isny bleiben von diesem Vorhaben folglich unberührt.

SO 3: Sondergebiet "Liftanlage"

Zulässig innerhalb der Fläche ist eine Liftanlage sowie die erforderlichen Ein- und Ausstiegsbereiche inkl. der hierfür erforderlichen untergeordneten Anlagen zur Sicherheit/Funktion/Betrieb (temporäre Schutzzäune, Ausstiegshilfe etc.).

Im unteren Bereich ist eine Liftstation zulässig.

Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie im Bereich der Liftspur sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Im SO 3 soll die bestehende Liftanlage in ihrem Bestand gesichert werden. Bedarfsgerechte Sanierungen / Modernisierungen sollen ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die die Möglichkeit für die Errichtung von untergeordneten Anlagen zur Sicherheit/Funktion/Betrieb ermöglicht werden, welche für einen reibungslosen und vorschriftsgemäßen Betrieb insbesondere im Bereich der Ein- und Ausstiege erforderlich sind. Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion (z.B. Befestigungen sind nur in wasserdurchlässiger, abtragsfreier Bauweise zulässig) bzw. des Landschaftsbildes sind hierbei zu vermeiden und sind bei der Auswahl der Art / Materialien / Ausführung dieser Schutzmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Einstieges ist außerdem die Errichtung / Modernisierung eines Lifthäuschens zulässig. Durch entsprechende Festsetzungen sind die zulässige Größe und Gestaltung dieser Anlage klar definiert. Im Bereich des (gut einsehbaren) Ausstieges ist kein Gebäude zulässig.

Auf den verbleibenden Restflächen innerhalb des Geltungsbereiches "Sondergebiet Freizeit und Erholung" sollen die bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand erhalten werden. Sie werden gemäß ihrer gegenwärtigen Nutzung festgesetzt (Extensivwiese, Streuobstbestand, Gehölze, Wald) und somit dauerhaft in ihrer Ausstattung und ihrem Bestand gesichert. Entlang des nördlichen Grundstücksrandes verläuft eine schmale Parzelle öffentliche Grünfläche (mit Gehweg), welche eine Zugänglichkeit zwischen den Parkplätzen (an der Lohbauerstraße) und dem touristischen Betriebsgebäude sicherstellt.

Aufgrund der sehr hohen landschaftlichen Wertigkeit und guten Einsehbarkeit werden im gesamten Areal der Sondergebietsfläche Fremdwerbungen als eigenständige Hauptnutzungen ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundfläche

Übergeordnetes Ziel hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der zulässigen Nutzung ist es, die Flächeninanspruchnahme für Überbauung auf ein zwingend erforderliches Minimum zu reduzieren, um die Hochwertigkeit des Natur- und Landschaftsraumes der Felderhalde bestmöglich zu erhalten. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sollen sowohl in ihrer Lage als auch in ihrem Umfang klar

www.lars-consult.de Seite 34 von 45



reglementiert werden. Aus diesen Gründen wird der Grad der Überbauung durch absolute Grundflächenzahlen festgesetzt und nicht durch einen relativen Wert. Eine Überbauung ist nur im Bereich des geplanten Betriebsgebäudes (SO 2) sowie der Talstation (SO 3) zulässig. Die maximale Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf beträgt 350 m² für das Betriebsgebäude (davon 250 m² für Gebäude und 100 m² für Terrasse) und 15 m² für die Talstation. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen für Erschließung, Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig.

Darüber hinaus sind keine dauerhaft festen Überbauungen / Versiegelungen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Sämtliche sonstige Flächen für Stellflächen, Bike-Parcours, Hofflächen etc. sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe für die beiden geplanten Baukörper ist klar begrenzt. Die Höhenentwicklung soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Sie wurde so gewählt, dass sie sich städtebaulich in die Bestandsbebauung integriert und zugleich gewährleistet ist, dass das Gebäude die erforderlichen Funktionen erfüllen kann und in Kombination mit der Dachform / Dachneigung eine ansprechende und regionaltypische Bauweise / Architektur und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann.

Unteres Bezugsmaß ist die Rohfußbodenoberkante. Diese wurde für das Hauptgebäude (SO 2) in einer absoluten Höhe von 719 ü NHN festgesetzt. Somit soll einerseits gewährleistet werden, dass das Gebäude weitestgehend homogen in das natürliche Bestandsgelände integriert und Aufschüttungen/Abböschungen vermieden werden. Das Niveau liegt leicht über dem Niveau der nördlich anschließenden Hoffläche, um die Möglichkeit einer reibungslosen Entwässerung zu ermöglichen. Das Lifthäuschen (Talstation) soll in seiner Höhenlage an das umgebende Bestandsgelände angepasst werden.

Beeinträchtigungen von Blickbezügen zu markanten/charakteristischen Landschaftselementen, Siedlungsbildern oder Denkmälern sind durch die zulässigen Maximalhöhen der Gebäude nicht gegeben.

Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Nebenanlagen sind (nur) innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abgrenzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass im Umfeld der Hauptgebäude bei Bedarf die Errichtung von untergeordneten Anbauten, Vorbauten, Gebäudeteilen, befestigten Zugängen / Eingangsbereichen etc. ermöglicht werden kann. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich erforderliche bauliche Anlagen ausschließlich auf den Bereich des Betriebsgebäudes konzentrieren und die offenen und sensiblen Wiesenflächen der Felderhalde somit von jeglichen baulichen Einrichtungen freigehalten werden.

www.lars-consult.de Seite 35 von 45



3.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und -Neigung

Für die Gebäude im Sondergebiet sind ausschließlich die für das Allgäu typischen Satteldächer zulässig. Nachdem die Gebäude an der Ortsrandlage liegen soll eine regionaltypische und harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Zugleich sollen sich die Gebäude beim Blick von der Felderhalde (Süden) unauffällig und harmonisch in die hinterliegende Siedlungskulisse von Isny integreren. Die dominierende Dachform sind hier Satteldächer. Zur Gewährleistung einer reduzierten Bauhöhe, optimierten Gebäudenutzung und Energieeffizienz, sind auch asymmetrische (einhüftige) Ausführungen zulässig. Das Spektrum der Dachneigung ist entsprechend gefasst und lässt Neigungen zwischen 20 und 45 Grad zu.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind möglich und erlaubt. Bei der Ausführung ist das auf eine nachbarschafts- und landschaftsbildverträgliche Ausführung zu achten.

Gestaltung von Frei- und Außenanlagen

Aufgrund der Lage am Stadtrand und dem hochwertigen umgebenden Landschaftsbild in südlicher Richtung, der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Norden, sowie der guten Einsehbarkeit von der Felderhalde aus, sind die gesamten Gebäude (Fassadengestaltung/ Erscheinungsbild) und erforderlichen Außenanlagen harmonisch und störungsfrei in das Landschaftsbild zu integrieren.

Werbeanlagen sollen daher in Anzahl und Größe auf ein notwendiges Minimum reduziert werden und sind in ihrer Ausführung untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten. Sie sind ausschließlich an den Gebäuden im Talbereich (SO 2 und SO 3) zulässig.

Aufgrund der Sensibilität des Landschaftsbildes und der Wahrung der Zugänglichkeit insbesondere des Aussichtspunktes (Denkmal) auf der Felderhalde sind feste Einfriedungen nicht zulässig, sondern lediglich temporäre und mobile Schutzzäune, welche keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen und eine grundsätzliche Offenheit der Felderhalde gewährleisten. Zäune sind leidglich zum Schutz und zur Gewährleistung der Funktionalität des Rad- und Skibetriebes zulässig.

3.5 Grünordnung und Ökologie

Aufgrund der vorhandenen ökologischen Strukturen und des hochwertigen Landschaftsbildes und Naturraumes im gesamten Geltungsbereich liegt das Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen im Erhalt, der Sicherung und der Weiterentwicklung dieser Strukturen und der größtmöglichen Minimierung der vorhabensbedingten Auswirkungen. Die Schaffung von neuen Grünstrukturen ist untergeordnet.

Im Einzelnen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Gewährleistung einer möglichst harmonischen und störungsfreien Einbindung des Vorhabens in den Natur- und Landschaftsraum
- Bilanzierung und Neuregelung der festgesetzten Ausgleichsflächen

www.lars-consult.de Seite 36 von 45



- Bestmöglicher Erhalt und Schutz der hochwertigen ökologischen Strukturen im Geltungsbereich (Extensivwiese, Streuobstbestand, Biotop, Einzelbäume)
- Offenhaltung des gesamten Hangbereiches zur Gewährleistung von ökologisch wirksamen Vernetzungsstrukturen
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)

Das gesamte Areal ist in Privatbesitz. Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen sind somit private Grünflächen.

Neuregelung Ausgleichsflächen

Das gegenständliche Vorhaben macht eine lagemäßige Verschiebung sowie Neuordnung der bisher rechtskräftig auf dem Flurstück der Felderhalde ausgewiesenen Ausgleichsflächen erforderlich. Dabei wird – nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ravensburg – folgendermaßen vorgegangen.

Folgende drei Ausgleichsflächen verbleiben auf dem Grundstück der Felderhalde und werden nur lagemäßig in östlicher Richtung verschoben (siehe nachfolgende Abbildung).



www.lars-consult.de Seite 37 von 45



Abbildung 8: Neuordnung der festgesetzten Ausgleichsflächen

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009 der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 42.000 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (6.000 m² x 7 ÖP/m²)
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012– der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 59.234 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (8.462 m² x 7 ÖP/m²)
- Bauantrag "Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach" der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 7.644 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (1.092 m² x 7 ÖP/m²)

Die verbleibende Restfläche der Felderhalde – wird abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (SO 1), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche (SO 3) sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (SO 2) dem Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014) zugeordnet. Die Neuverteilung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt. Die dargestellten neuen Flächenabgrenzungen haben über eine Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1512 zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche die für den BP "Wohngebiet Lohbauerstraße" auf dem Areal der Felderhalde festgesetzt wurde, wird durch das Vorhaben verkleinert wodurch sich ein (projektbedingt verursachtes) Defizit an Ökopunkten ergibt. Dieses Kompensationsdefizit wird auf einer externen Fläche im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (vgl. nachfolgendes Kapitel) durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gewährleistung der Ausgleichsfunktion auf diesen Flächen wird die Fläche, mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme durch das SO 1, SO2 und SO3 als zu erhaltende Extensivwiese festgesetzt. Damit soll zum einen der Fortbestand der ökologischen Wertigkeit gesichert und ergänzend die dauerhafte Offenhaltung dieser Flächen als Fläche für die Winternutzung (Ski- und Rodelhang) gewährleistet werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrung (seit 2009) stellt diese kombinierte Nutzung keine Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit und somit Ausgleichsfunktion der Flächen dar.

Darüber hinaus wird eine kleine Fläche im Norden des Geltungsbereiches als private Grünfläche festgesetzt. Diese befindet sich begleitend zu einem Fußweg zwischen dem Betriebsgebäude und den Parkplätzen. Diese Fläche ist aufgrund der Nutzung und Vorbelastung von geringerer ökologischer Wertigkeit und daher von den Ausgleichsflächen ausgenommen.

Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten und wird entsprechend als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Verlauf und Abstand der

www.lars-consult.de Seite 38 von 45



Sondergebietsfläche 2 sind bewusst so gelegt, dass keine Beeinträchtigungen dieses Baumbestandes gegeben sind. Zwischen der Sondergebietsfläche SO 2 "Mountainbike-Parcours" und der Streuobstwiese wurde ein Mindestabstand zwischen 10 und 25 Metern eingehalten.

Auch die in den Geltungsbereich hineinragenden Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Ebenso wird das vorhandene Biotop (Feldgehölz 183264366505) als zu erhalten festgesetzt und ein Mindestabstand von mindestens 10 Metern zwischen potenzieller Fläche für den Bikeparcours gewährleistet.

Ebenfalls als zu erhalten werden die markanten Einzelbäume festgesetzt, welche sich über den Hang verteilt befinden. Sie befinden sich alle außerhalb der Flächen für den Bike-Parcours. Sie wurden bewusst von der Sondergebietsfläche ausgenommen und bleiben in ihrem Bestand unverändert erhalten. Das am Hochpunkt befindliche Lohbauerdenkmal (Aussichtspunkt / Einzelbäume mit Sitzbank) bleibt von dem Vorhaben unberührt und wird in seiner Zugänglichkeit erhalten. Die vorhandenen Wanderwege (aus südlicher Richtung bzw. südöstlicher Richtung) zum Aussichtspunkt werden von den Planungsvorhaben nicht tangiert. Nachdem keine baulichen Anlagen errichtet werden, bleiben die offenen Blickbezüge zur Stadt Isny bestehen







Abbildung 10: Aussichtspunkt Lohbauerdenkmal, Wandertrilogie

Zur ökologischen Aufwertung und zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft, werden im westlichen Bereich zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung für den geplanten Bau eines Gebäudes des Areals 10 zu pflanzende standortgerechte

www.lars-consult.de Seite 39 von 45



Einzelbäume (I. oder II. Ordnung) festgesetzt Der Standort ist variabel, empfohlener Standort ist im Bereich der Stellplätze bzw. entlang des Straßenraumes (Zur Ludwigshöh). Um eine möglichst baldige Wirkung dieser Pflanzmaßnahme zu erzielen ist Mindestgröße ist vorgegeben (16/18 cm Stammumfang). Der empfohlene Pflanzabstand beträgt 15 Meter. Die Auswahl erfolgt gemäß Pflanzliste heimischer Gehölze.

3.6 Grundwasser und Wasserversickerung

Übergeordnetes Ziel der gegenständlichen Planung ist es, den Anteil der Versiegelung / Überbauung auf ein Mindestmaß zu beschränken und das anfallende Oberflächenwasser über eine bewachsene Oberbodenschicht innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

Im Bereich der Überbauung nordwestlich der Talstation soll das gesammelte Niederschlagswasser nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes versickert werden. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Mulden, Zisternen) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Bike-Parcours ist nur in wassergebundener Ausführung zulässig. Die Wege sind mit leichtem seitlichem Gefälle herzustellen, sodass das Niederschlagswasser nicht auf den Fahrrouten stehen bleibt, sondern seitlich in die angrenzenden Wiesenfläche abfließen kann. Eine kanalisierte Ableitung von Wasserströmen ins Tal und damit verbundene Ausschwemmungen / Erosion soll dadurch vermieden werden. Wasser, das insbesondere bei Starkregenereignisse ins Tal fließt ist durch die oben beschriebenen Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern bzw. (überschüssiges Wasser) gedrosselt abzuleiten.

Jegliche Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Parkplätze und Freiflächen sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Um sicherzustellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen.

4 Naturschutzfachliche Belange

4.1 Eingriffsbilanzierung

Der geplante Bike-Park stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der "Ökokontoverordnung" Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für

www.lars-consult.de Seite 40 von 45



Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO) bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen".

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", ÖKVO).

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung im Bereich der Felderhalde abgehandelt (differenziert für Biotoptypen und Boden). Die Methodik wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg abgestimmt.

Prinzipiell ist die Flächenbilanz zunächst als vorläufig anzusehen, da die endgültige Trassierung der geplanten Bike-Linien von den kleinräumigen topographischen Verhältnissen abhängig ist und daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen kann. Erst nach Vorliegen dieser Feintrassierung bzw. nach Bau der Trassen erfolgt daher – in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde – eine entsprechende Nachbilanzierung des konkreten Eingriffes anhand der tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen. Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise wurde die derzeitige Abgrenzung der Eingriffsflächen bewusst eher großzügig bemessen so dass davon auszugehen ist, dass der tatsächliche Ausgleichsbedarf unter dem in den folgenden Unterkapiteln bilanzierten liegen wird.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsfläche (inkl. Zuschlag für timelag)

Für die Anlage der Bike-Routen sowie die geplanten Lagerflächen und Befestigungen im Bereich der Liftspur (inkl. Ein- und Ausstiegsbereich) ergibt sich eine projektbedingt erforderliche Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in einem Flächenumfang von 2.638 m² (Bike-Routen 1.318 m² + 1.320 m² Lagerflächen / Liftspur + Ein- und Ausstiegsbereich). Dieser Flächenanteil verliert die mit der Ausgleichsflächenkonzeption der jeweiligen Bebauungspläne definierten ökologischen Funktionen vollständig, so dass hier die gesamte, bisherig erreichte Aufwertung von 7 ÖP/m² in Ansatz gebracht werden muss. Dagegen werden die geplanten Böschungsangleichungen mit weichen Geländeübergängen angelegt anschließend wiederbegrünt und analog der angrenzenden extensiven Wiesenflächen gepflegt, so dass diesen Bereichen noch eine gewisse ökologische Funktion zukommen kann. In die Ökobilanz gehen diese Böschungsbereiche mit einem Ansatz / Verlust von 3 ÖP/m² ein.

Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgleichsflächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der Ausgleichflächenkonzeptionen der o. g. Bebauungspläne gepflegt werden, wird darüber hinaus sowohl für die überbauten als auch die beeinträchtigten Flächen ein Zuschlag (für den timelag) von 17 % angesetzt. Dieser leitet sich – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – aus dem Zeitraum der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ca. 5 Jahre) bezogen auf den die Gesamtdauer der geplanten Pflegemaßnahmen ab (30 Jahre).

www.lars-consult.de Seite 41 von 45



In Summe ergibt sich damit für die projektbedingte Inanspruchnahme von rechtlich bereits festgesetzten Ausgleichsflächen ein Bedarf von 36.483 ÖP.

Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotope (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)

Zusätzlich zum erforderlichen Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen wird der projektbedingt verursachte Eingriff in die Ökobilanz eingestellt. Gemäß Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt in Ravensburg werden diese Eingriffe (entsprechend der ursprünglichen Bestandsbewertung der betroffenen Flächen - Biotoptyp 33.61 "Intensivwiese als Dauergrünland") mit einem Wert von 6 ÖP/m² in die Bilanz eingestellt. Dies gilt allerdings nur für Flächen, deren ökologische Funktion durch den Eingriff vollständig und dauerhaft verloren gehen (Geplante Fahrrouten sowie sonstige Befestigungen).

Dagegen werden betriebsbedingte Beeinträchtigungen (im Wesentlichen Beunruhigungen der angrenzenden Flächen durch die Fahrradfahrer) mit einem Wertverlust von 3 ÖP/m² berücksichtigt.

Für den Bereich der geplanten Fahrrouten, der Lagerflächen sowie für die Befestigungen der Liftspur (inkl. des Ein- und Ausstiegsbereiches) wird der Eingriff wie eine Versiegelung bewertet. Demnach ergibt sich für den entsprechend betroffenen Bereich eine Abwertung um 6 ÖP/m². Da der entsprechend überplante Bereich eine Gesamtfläche von 2.638 m² einnimmt (1.318 m² für die Bike-Routen + 1.320 m² für Lagerflächen / Liftspur + Ein- und Ausstiegsbereich), ergibt sich für die projektbedingte dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen ein Ökopunktebedarf von 15.828 ÖP.

Darüber hinaus wird ein Beeinträchtigungskorridor von beidseitig 10 m entlang der geplanten Bike-Trassen sowie der Liftspur (samt Ein- und Ausstiegsbereich) angenommen. Aufgrund der Abzäunung der Trassen sowie der Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Projekten ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass Fahrradfahrer neben der geplanten Trasse fahren werden. Trotzdem ergibt sich durch die Beunruhigung der angrenzenden Flächen (zumindest für die Fauna) eine gewisse Eingriffsintensität. Diese ist jedoch nicht mit einem Totalverlust wie für die geplanten Trassen gleichzusetzen. Vielmehr wird aufgrund der projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen ein Wertverlust von 3 ÖP/m² angenommen. Da der Bereich eine Fläche von 39.851 m² einnimmt (geplante Böschungsangleichungen + Beeinträchtigungskorridor), ergibt sich für die projektbedingte Beeinträchtigung von Flächen ein Ökopunktebedarf von 119.553 ÖP.

Insgesamt addiert sich der projektbedingte Eingriff durch die baulichen Eingriffe in Biotopflächen (inkl. der betriebsbedingten Beeinträchtigungen) demnach auf 135.381 ÖP.

Für die projektbedingten Eingriffe in den Boden ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 49.317 ÖP.

Insgesamt summiert sich der projektbedingte Ausgleichsbedarf demnach auf 221.181 ÖP (Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsfläche inkl. timelag: 36.483 ÖP+ projektbedingte Eingriffe durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Biotope + projektbedingte Eingriffe in den Boden: 184.698 ÖP).

In nachfolgender Tabelle wird der projektbedingtverursachte Eingriff in Natur und Landschaft – bilanziert gemäß den geltenden Fachvorgaben – zusammenfassend dargestellt.

www.lars-consult.de Seite 42 von 45



Eingriffstyp	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)
Bilanzierung der Inanspruchnahme von (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsflächen (inkl. Zuschlag für timelag)	36.483
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotope (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)	135.381
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden	49.317
Gesamtsumme:	221.181

Details zur Ausgleichsbilanzierung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Grundsätzlich wurde im Rahmen der Trassierung der Bike-Routen versucht, größere zusammenhängende Flächen auf der Felderhalde soweit als möglich nicht in Anspruch zu nehmen, so dass diese ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erfüllen. Fahrrouten, die auch den östlichen Hang beunruhigt hätten sind aus diesem Grund nicht zulässig. Durch dieses Vorgehen konnte sichergestellt werden, dass der östliche Bereich des Hanges großflächig nicht durch die Sommernutzung beansprucht bzw. beeinträchtigt wird und diese Flächen daher ihre vorhandene Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erhalten bleibt. Gleiches gilt für großflächige zusammenhängende Bereiche im Westen des Hanges (vorhandene Streuobstwiese), die ebenfalls nicht beansprucht werden.
- Sowohl das Feldgehölz auch als der Streuobstbestand sowie die prägenden Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes) werden durch entsprechende Mindestabstände der Sondergebietsfläche vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt.
- Sowohl der Parcours für die Radtrasse, als auch die Befestigungen im Bereich der Liftsspur bzw. deren Ein-/Ausstiegsbereiche und die geplanten Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Um die Offenhaltung der Fläche zu gewährleisten und zum Schutz des hochwertigen Landschaftsbildes sind keine festen Einfriedungen zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Wild etc. ist dadurch gewährleistet.

www.lars-consult.de Seite 43 von 45



- Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.)
- Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März August) eingehalten werden.
- Zum Schutz von Insekten und Zugvögeln ist im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November keine Flutlichtbeleuchtung zulässig.
- Im Bereich des Betriebsgebäudes (Talstation) ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Für die Sommernutzung soll auf Nacht-/Flutlichtbetrieb verzichtet werden.
- Das westlich der Bergstation an der Felderhalde vorhandene Denkmal (Karl von Lohbauer, inkl. zwei prägenden Einzelbäumen) und das östlich der Bergstation liegende Kriegerdenkmal werden in ihrem Bestand erhalten und durch das geplante Projekt nicht in Mitleidenschaft gezogen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Ergänzend zu diesen im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gewährleistete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits im Vorab zwischen der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ravensburg und den Betreibern ergänzende und vertiefende Maßnahmen vereinbart, welche im Zuge der Ausführung des Vorhabens (Errichtung, Betrieb) zu gewährleisten sind. Diese sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich für den projektbedingten Eingriff in Natur und Landschaft soll im Bereich des Gehöftes Bengel erfolgen. Diese liegen auf den Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen nur etwa 1,4 km südlich der Felderhalde. Nachdem die Fläche außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Isny liegt, wird diese Ausgleichsmaßnahme dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet. Die Gemeinde Maierhöfen wurde bereits über diese Flächeninanspruchnahme informiert. Die Ausgleichsmaßnahme ist entsprechend vertraglich zu sichern (entsprechende Pachtverträge mit dem / der Eigentümer(in) der Flächen wurden bereits unterzeichnet).

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, nach der Punktevergabe der Ökokontoverordnung eine ausgeglichene Bilanz für das Vorhaben erreicht werden. Damit werden die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Boden und Landschaftsbild vollständig kompensiert.

www.lars-consult.de Seite 44 von 45



5 Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an EnBW Regional, Biberach/Riß

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitungen der Stadt Isny im Allgäu

Abwasserentsorgung:

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Kanalisation ist gegeben.

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird sichergestellt durch den Landkreis Ravensburg.

Neue Erschließungen bzw. eine Aufweitung der Infrastruktur sind im Zuge des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. zu erwarten.

5.2 Gesamteinschätzung

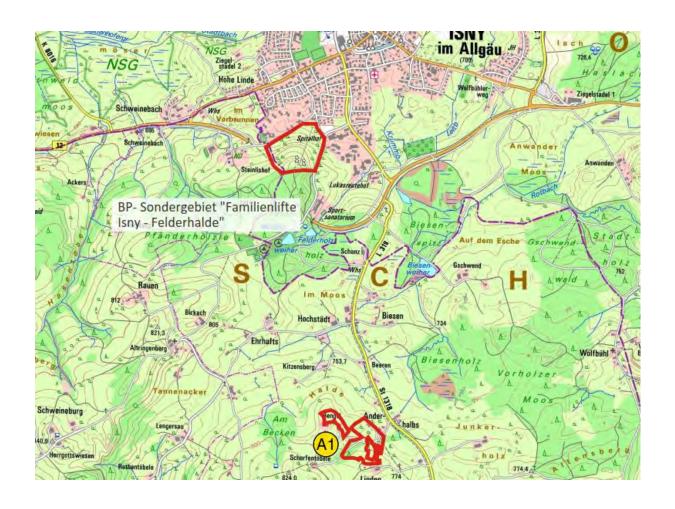
Insgesamt ist durch das Vorhaben eine Ausweitung und Attraktivierung des Freizeit-Angebotes der Stadt Isny im Allgäu verbunden. Gewisse Auswirkungen sind insbesondere durch die Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten und können durch entsprechende Ersatzflächen kompensiert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das nähere Umfeld bzw. das gesamtstädtische Gebiet zu erwarten.

www.lars-consult.de Seite 45 von 45

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

Umweltbericht Stand: 16.09.2019







GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Umweltbericht Stand: 16.09.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny im Allgäu Wassertorstraße 1-3 88316 Isny

Telefon:07562 984-0 Telefax: 07562 97563-14 E-Mail: info@isny.de

Web: https://www.isny.de/

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20 87700 Memmingen

Telefon:08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner Alex Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den

16.09.2019

Bernd Munz Dipl. Geograph & Stadtplaner

www.lars-consult.de Seite 2 von 70



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	7
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	7
1.2	Art des Vorhabens	7
1.2.1	Angaben zum Standort, zum Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund	
	und Boden	7
1.2.2	Geplantes Betreiberkonzept	9
1.2.3	Besucherlenkungs- und Vermeidungskonzept	9
1.2.4	Geplante Trassenführung und Baudurchführung der Bike-Routen	10
1.3	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	17
1.3.1	Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg	18
1.3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	19
1.3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu	19
1.3.4	Bebauungspläne, Bauanträge	21
1.3.5	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotopflächen	22
1.4	Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle	23
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der	
	Umweltauswirkungen	25
2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	25
2.1.1	Bestand	25
2.1.2	Auswirkungen	26
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	28
2.2.1	Bestand	28
2.2.2	Auswirkungen	32
2.3	Schutzgut Fläche	34
2.3.1	Bestand	35
2.3.2	Auswirkungen	35
2.4	Schutzgut Boden	36
2.4.1	Bestand	36
2.4.2	Auswirkungen	37
2.5	Schutzgut Wasser	39
2.5.1	Bestand	39
2.5.2	Auswirkungen	40
2.6	Schutzgut Klima und Luft	41
2.6.1	Bestand	41
2.6.2	Auswirkungen	41

www.lars-consult.de Seite 3 von 70



2.7	Schutzgut Landschaft	42
2.7.1	Bestand	42
2.7.2	Auswirkungen	43
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
2.8.1	Bestand	44
2.8.2	Auswirkungen	44
2.9	Wechselwirkungen	45
2.10	Kumulative Wirkungen	45
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung	
	der Planung	45
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum	
	Ausgleich	46
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	46
4.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	48
4.2.1	Bilanzierung der in Anspruch genommenen (rechtskräftig festgesetzten)	
	Ausgleichsfläche (inkl. Zuschlag für timelag)	49
4.2.2	Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotoptypen (inkl. eines definierten	
	Beeinträchtigungskorridors)	51
4.2.3	Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden	52
4.2.4	Gesamtbedarf an Ökopunkten	54
4.3	Neuordnung der rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf der	
	Felderhalde	54
4.4	Bilanzierung der Ausgleichsflächen bei Bengel	56
4.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	61
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	62
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	und Kenntnislücken	63
7	Maßnahmen zur Überwachung	64
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65

www.lars-consult.de Seite 4 von 70



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe im Bereich der rechtlich	
	fixierten Ausgleichsflächen	50
Tabelle 2:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in Biotoptypen	52
Tabelle 3:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in den Boden	53
Tabelle 4:	Zusammenfassung der projektbedingt verursachten Eingriffe in Natur und	
	Landschaft (bilanziert gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)	54
Tabelle 5:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel- Bestand Biotoptypen	60
Tabelle 6:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel- Planung Biotoptypen	61
Tabelle 7:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	68

www.lars-consult.de Seite 5 von 70



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bike-Park Isny	
	Felderhalde" – Übersichtskarte	8
Abbildung 2:	geplante Bike-Routen auf der Felderhalde	11
Abbildung 3:	geplante Lagerfläche im Bereich der Talstation (bereits genehmigter Parkplatz)	12
Abbildung 4:	geplante Lagerfläche im Bereich der Bergstation (ohnehin Befestigung für den	
	Ausstiegsbereich erforderlich)	12
Abbildung 5:	Baudurchführung bei einem ähnlich gelagerten Projekt (links) – fertiggestellte	
	Bike-Trasse (rechts)	13
Abbildung 6:	Kurvengestaltung einer Bike-Trassen eines ähnlich gelagerten Projektes	13
Abbildung 7:	möglicher Rettungsweg zur Bergstation Felderhalde über den Weg durch den Wald	b
	im Süden	14
Abbildung 8:	Felderhalde – Talstation (zukünftig stärker beunruhigter Bereich zwischen bereits	
	genehmigtem Parkplatz (im Vordergrund), Wirtschaftsgebäude und Talstation)	15
Abbildung 9:	Felderhalde - Blick hangaufwärts (in südlicher Richtung)	16
Abbildung 10:	Felderhalde - Blick hangabwärts (in nördlicher Richtung)	16
Abbildung 11:	Felderhalde - Blick auf Streuobstbestand (im Vordergrund) und biotopkartiertes	
	Feldgehölz (im Hintergrund - in südwestlicher Richtung)	17
Abbildung 12:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 15.10.2005,	
	Hinweis: Zwischenzeitlich im Umfeld des Projektgebietes vorgenommene	
	Änderungen sind nicht dargestellt, allerdings betreffen diese Änderungen	
	nicht das Projektgebiet)	20
Abbildung 13:	Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 17.09.2003)	20
Abbildung 14:	räumliche Lage der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich	
	kartierten Biotops auf der Felderhalde	22
Abbildung 15:	vorhandener Gully westlich der Talstation Felderhalde	39
Abbildung 16:	Geplante Ausgestaltung der Abzäunung der Bike-Trassen	44
Abbildung 17:	Detail der geplanten Abzäunung der Bike-Trassen	44
Abbildung 18:	Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich	
	kartierten Biotops auf der Felderhalde	55
Abbildung 19:	Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel (FlNr. 1315,	
	1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)	56
Abbildung 20:	Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel	58
Abbildung 21:	Alternativer Planungsstand – Trassierung auch im Osten der Felderhalde	62

www.lars-consult.de Seite 6 von 70



1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Art des Vorhabens

Die Familien Lifte Isny GmbH plant in Zusammenarbeit mit der Fa. Max Wild GmbH die Erweiterung des bestehenden, stadtnahen Kleinskigebietes "Felderhalde" um eine Sommernutzung durch einen Mountain-Bike-Park.

Die Felderhalde in Isny ist

- bereits seit Generationen der Ski- und Rodelhang der Stadt,
- eignet sich für Kinder und Anfänger, aber auch Fortgeschrittene
- ist im Eigentum der evangelischen Hospitalstiftung,
- ist verpachtet an die Stadt Isny (Hauptpächter bis 2039 mit Option 2052) bzw. an Globileo (Winter) und einen Landwirt (Sommer, jeweils Unterpächter)

1.2.1 Angaben zum Standort, zum Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 9,49 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1512 (Kleinskigebiet "Felderhalde") sowie eine Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 1489 (Verkehrsfläche "Zur Ludwigshöhe") der Gemeinde und Gemarkung Isny im Allgäu.

Das geplante Projektgebiet liegt im Süden der Stadt Isny im Allgäu und grenzt unmittelbar an die Siedlungsflächen an. Der Hang weist einen Höhenunterschied von etwa 54 Höhenmetern auf (ca. 718 m ü. NN im Bereich der Talstation, ca. 772 m ü. NN im Süden der Felderhalde) und ist in nördlicher Richtung exponiert. Der überwiegende Teil der Felderhalde ist als (extensiv genutzte) Wiesenfläche genutzt, da der gesamte Hang im Rahmen von unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren / Bauanträgen als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde.

www.lars-consult.de Seite 7 von 70



Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Etwas weiter südwestlich (hangaufwärts) stockt ein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz (Nr. 183264366505
"Feldgehölz am Felderholz", nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt: Feldgehölzartiger Baumbestand auf quelligem Standort, die Hauptbaumarten sind Esche 70%, Eiche 20%, und sonst. Baumarten mit 10% beteiligt). Sowohl das Feldgehölz auch als der Streuobstbestand sowie die prägenden
Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes) werden durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt.

Auf der Felderhalde besteht ein Schlepplift mit Tal- und Bergstation sowie ein Wirtschaftsgebäude (mit bestehender Schankgenehmigung). Für den Ersatzneubau des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes inkl. Parkplatz liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor (diese beiden Sachverhalte werden daher nur nachrichtlich im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren dargestellt / behandelt).

Verkehrlich erschlossen wird die Felderhalde über die Straße "Zur Ludwigshöhe" (im Norden), den Spitalhofweg (im Nordosten) sowie die Lohbauerstraße (im Osten). Entlang der Lohbauerstraße ist eine prägende Allee mit älterem Baumbestand vorhanden. Auch für diese Gehölze sind keine (direkten oder indirekten) projektbedingten Wirkungen zu befürchten. Östlich des Spitalhofweges liegt ein größerer Parkplatz, der von Besuchern der Felderhalde genutzt werden kann.

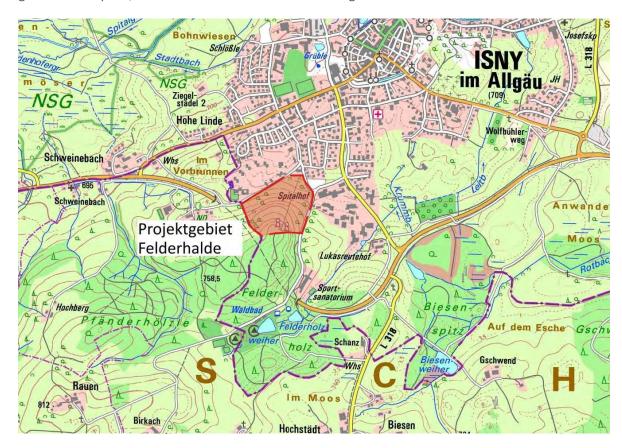


Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bike-Park Isny Felderhalde" – Übersichtskarte

www.lars-consult.de Seite 8 von 70



1.2.2 Geplantes Betreiberkonzept

1.2.2.1 Zielsetzung

Als Zielpublikum werden Kinder, Jugendliche und junge Familien anvisiert, aber auch Erwachsene und Senioren als Freizeit-Tageskundschaft. Denkbar sind Ausflüge für Kindergärten und Schulen (Klassenfahrten: Ski und Fahrrad) sowie gezielte Angebote für Vereine, Skischul-, Campingplatz- sowie insbesondere Center Parks-Besucher. Auch für Tagestouristen der Stadt Isny kommt das Angebot grundsätzlich in Frage. Zudem erweitert der geplante Mountain-Bike-Park das wohnortnahe Naherholungsgebiet für die Bürger der Stadt Isny im Allgäu.

- Outdoor-Aktivität für Kinder und junge Familien
- Enge Abstimmung mit der Stadt Isny und den regionalen und lokalen Sport- und Tourismusverbänden
- Kinder und familienfreundliche Gestaltung des Bike-Parks
- Zielgruppe sind Kinder, E-Bikes, ältere Menschen, Jugendliche, Familien, Schulen, Radgruppen, Touristen, Center Parcs-Gäste etc.

1.2.3 Besucherlenkungs- und Vermeidungskonzept

Grundsätzlich wurde im Rahmen der Trassierung der Bike-Routen versucht, größere zusammenhängende Flächen auf der Felderhalde soweit als möglich nicht in Anspruch zu nehmen, so dass diese ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erfüllen können (vgl. hierzu Aktennotiz zum Besprechungstermin vom 08.03.2018). So wurden alternative Fahrrouten, die auch den östlichen Hang beunruhigt hätten aus diesem Grund nicht weiterverfolgt (darüber hinaus hätten sich bei diesen Alternativen ggf. auch immissionsschutzrechtliche Probleme mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung ergeben). Durch dieses Vorgehen konnte sichergestellt werden, dass der östliche Bereich des Hanges großflächig nicht durch die Sommernutzung beansprucht bzw. beeinträchtigt wird und diese Flächen daher ihre vorhandene Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erhalten bleibt. Gleiches gilt für großflächige zusammenhängende Bereiche im Westen des Hanges (vorhandene Streuobstwiese), die ebenfalls nicht beansprucht werden.

Folgende Aussagen können zum gegenwärtigen Projektstand zum Besucherlenkungs- und Vermeidungskonzept getroffen werden:

- Es wird ein Besucherinformations- und Lenkungskonzept vor Ort geben, v.a. auf Info-Tafeln und Flyern. Weiterhin wird durch organisatorische Maßnahmen und Informationen gewährleistet, dass die Flächen außerhalb der geplanten Bike-Trassen sowie der Betriebszeiten nicht befahren werden (siehe nachfolgender Punkt).

www.lars-consult.de Seite 9 von 70



- Prinzipiell ist die Anlage nur durch Kunden nutzbar, wenn eine Betreuung vor Ort ist, die geplanten Bike-Routen sind außerhalb der Öffnungszeiten versperrt. Zu diesem Zweck ist das Aufstellen eines (mobilen) Zaunes oder auch stabiler Netze geplant (der / die im Winter für die Skinutzung wieder abgebaut wird / werden), welcher für Kleintiere durchlässig und ansprechend gestaltet sein soll, aber unbefugten Personen den Eintritt verbietet.
- Bezüglich der jahreszeitlichen Betriebszeiten gilt folgendes: Die Winternutzung (Piste) findet je nach Witterung etwa von November / Dezember bis März statt. Die geplante Sommernutzung (Bikepark) wäre dann in etwa von Mitte / Ende April bis in den September / Oktober (je nach Witterung) vorgesehen. Bei schönem Wetter sollte auch an 7 Tagen in der Woche der Betrieb möglich sein, als Schwerpunkte sind jedoch grundsätzlich die Wochenenden sowie die Ferienzeiten anzusehen. An Wochentagen (außerhalb der Ferien) wird vermutlich nur ein Nachmittags-/Abendfenster sinnvoll sein, allerdings sollte hier eine möglichst flexible Gestaltung der Regelungen angestrebt werden (ggf. auch vormittags, wenn entsprechender Bedarf vorhanden ist z. B. Fahrunterricht für Senioren etc.).
- Tageszeitlich ist der Betrieb von vormittags ab ca. 10.00 Uhr bis maximal ca. 20 Uhr (je nach Jahreszeit, Witterung und Helligkeit, keinesfalls länger als 21.00 Uhr) geplant. Grundsätzlich wird sich der überwiegende Anteil des Betriebes mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Wochenenden, sowie die Schulzeiten der Kinder und Jugendlichen konzentrieren. An guten Tagen wird mit bis zu 250 Tageskunden gerechnet. Eine Lärmbelästigung außerhalb der Tagesbetriebszeiten soll durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.
- Mittelfristig ist geplant durch den Bikepark Partnerschaften mit Schulen, Vereinen, Jugendgruppen sowie gegebenenfalls auch Seniorengruppen entstehen zu lassen, um diesen ein besseres Freizeitangebot zu ermöglichen. Vom Standort Felderhalde sollen geführte Touren in die Umgebung ausgehen, ein Fahrradverleih mit Fahrradschule soll dort etabliert werden.
- Für den vorhandenen gastronomischen Betrieb liegt bereits eine Schankgenehmigung vor (der Bauantrag zum Ersatzneubau des Wirtschaftsgebäudes inkl. Parkplatz ist bereits genehmigt), die Gastronomie soll maximal bis 22 Uhr abends geöffnet sein.

1.2.4 Geplante Trassenführung und Baudurchführung der Bike-Routen

Aus nachfolgender Abbildung gehen die geplanten Bike-Routen hervor. Wie bereits erwähnt, wurde hier durch eine möglichst geschickte Trassenführung versucht, die ökologische Funktion der Ausgleichsflächen soweit als möglich zu erhalten. Gleiches gilt für das vorhandene amtlich kartierte Biotop (Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz"), welches entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr von der in diesem Bereich geplanten Fahrroute durchschnitten wird. Vielmehr wurden die Trassen in diesem Bereich in so großer Entfernung zum Biotop geplant, dass auch der Beeinträchtigungskorridor entlang der Bike-Trasse nicht in den Gehölzbestand hinein reicht. Gleiches gilt für die Streuobstwiese im steileren Hangbereich sowie Einzelbäume in Trassennähe (vgl. nachfolgende Abbildung).

www.lars-consult.de Seite 10 von 70



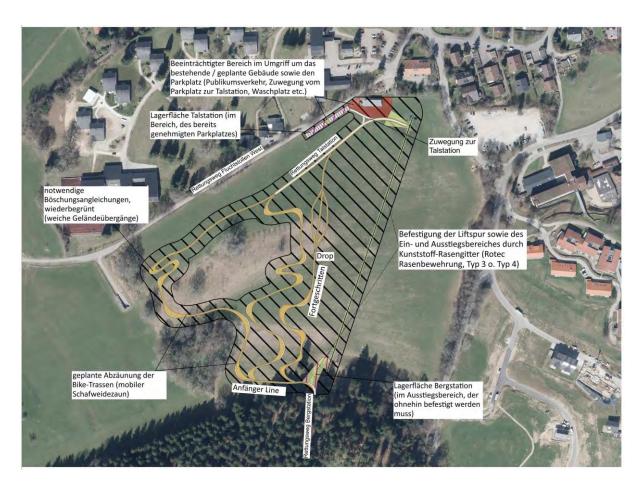


Abbildung 2: geplante Bike-Routen auf der Felderhalde

Die eigentlichen Fahrtrassen der geplanten Bike-Routen sind in der Regel nur ca. 50 cm breit, lediglich in Kurven und in Abschnitten mit eingebauten Hindernissen können etwas breitere Fahrspuren notwendig werden. Grundsätzlich wird im Streckenbereich nur der Humus abgetragen und mit Frostkies wieder aufgefüllt. Alternativ könnte auch eine im Zuge der Baumaßnahmen ggf. anfallende Rotlage bzw. geeigneter Lehm Boden verwendet werden (der Einbau von Fremdboden wird prinzipiell vermieden). Die Hindernisse und Kurven werden ebenfalls mit Aushubmaterial gebaut.

Der abgetragene Humus wird unmittelbar angrenzend an die geplante Fahrtrasse wieder aufgetragen, so dass hier kleine Böschungen entstehen. Es wird kein wertvoller Oberboden / Humus von der Felderhalde abgefahren. Bei der Modellierung des Geländes wird (aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Sicherstellung der erforderlichen Pflege / Mahd der angrenzenden Wiesenflächen) viel Wert auf weiche Geländeübergänge gelegt. In der obigen Abbildung ist dabei bereits der Flächenbedarf inkl. Böschungen dargestellt (d. h. bei gerader Streckenführung max. 2 m, im Bereich der aufgeschütteten Kurven max. 6 bis 7 m, die eigentliche Fahrspur wird wie bereits erwähnt i. d. R. nur ca. 0,5 m breit werden). Dieser Flächenbedarf wird auch in der Ökobilanz vollumfänglich berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2).

www.lars-consult.de Seite 11 von 70



Um den Bauablauf möglichst schonend durchführen zu können ist hier folgendes Vorgehen geplant: Es wird sowohl im Bereich der Talstation als auch der Bergstation jeweils eine Lagerfläche für das einzubauende Material angelegt. Im Bereich der Talstation wird diese Lagerfläche dort situiert, wo anschließend der geplante (und bereits genehmigte, siehe unten) Parkplatz gebaut werden soll, so dass hier der projektbedingte Eingriff minimiert wird. Im Bereich der Bergstation wird eine ca. 400 m² große Fläche benötigt, die direkt über einen bestehenden Weg durch den Wald im Süden angefahren werden kann. Auch diese Lagerfläche ist lagemäßig optimiert, da sie im Ausstiegsbereich der Bergstation (der ohnehin befestigt werden muss, siehe unten) bzw. z. T. auf den geplanten Fahrrouten hergestellt werden soll (und so die projektbedingte Eingriffsfläche minimiert wird). Beide geplanten Lagerflächen werden selbstverständlich in der Ökobilanz berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2).





Abbildung 3: geplante Lagerfläche im Bereich der Talstation (bereits genehmigter Parkplatz)

Abbildung 4: geplante Lagerfläche im Bereich der Bergstation (ohnehin Befestigung für den Ausstiegsbereich erforderlich)

Ausgehend von diesen beiden Lagerflächen werden die Trassen von unten nach oben bzw. von oben nach unten gebaut. Dabei ist es möglich, nur den Bereich der geplanten Bike-Trasse zu befahren. Dies dauert zwar etwas länger (und ist damit etwas teurer), reduziert aber den projektbedingt verursachten Eingriff, da keine Baustraße benötigt wird bzw. keine Verdichtungen von angrenzenden Flächen zu befürchten sind.

Auch bei der Auswahl der eingesetzten Baumaschinen wird auf eine möglichst schonende Baudurchführung hoher Wert gelegt, da möglichst kleine und nicht zu schwere Geräte zum Einsatz kommen (kleine Radlader, Dumper und Bagger mit einem jeweiligen maximalen Eigengewicht von bis zu fünf Tonnen). Nachfolgende Abbildungen zeigen die Baudurchführung bei einem ähnlich gelagerten Projekt sowie bereits hergestellte Bike-Trassen (inkl. angrenzender, bereits wieder eingewachsener Böschungsfläche).

www.lars-consult.de Seite 12 von 70



Abbildung 5: Baudurchführung bei einem ähnlich gelagerten Projekt (links) – fertiggestellte Bike-Trasse (rechts)



Abbildung 6: Kurvengestaltung einer Bike-Trassen eines ähnlich gelagerten Projektes

Gebaut werden die Trassen generell mit leichtem Quergefälle, so dass kein Wasser auf der Fahrroute stehen bleibt, sondern im Bereich der angrenzenden Böschung versickert. In den geplanten Steilwand-Kurven und wo es aus topographischen Gründen nicht möglich ist mit Gefälle zu arbeiten, müssen ggf. kurze Drainagerohre eingebaut werden (nur unterhalb der geplanten Bike-Trasse, keine Entwässerung von angrenzenden Wiesenflächen). Zur Vermeidung von Erosion wurden die Bike-Trassen in den steileren Bereichen (u. a. östlich des Streuobstbestandes), für die mit hoher Wahrscheinlichkeit die größte Erosionsgefährdung vorliegt, prinzipiell senkrecht zur Hangneigung geplant, so dass

www.lars-consult.de Seite 13 von 70



die Gefahr von Erosionen reduziert wird. Sollten sich wider Erwarten jedoch Probleme mit kleinflächigen Erosionserscheinungen ergeben, wird der Vorhabensträger dem durch geeignete Maßnahmen entgegensteuern (Einbau von Vlies, Böschungsmatte etc.). Im einschlägigen Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) werden für die Felderhalde unter dem Stichpunkt "Bodenerosion in Baden-Württemberg" keine Aussagen bezüglich einer besonderen Gefährdung getroffen, allerdings liegt die Erosionsgefährdung entsprechend einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde auf der höchsten Stufe.

Als Belag der Bike-Trassen eignet sich Brechsand (0/2) oder Mineralbeton (0/8). Dieser Belag muss vermutlich jährlich ausgebessert (bzw. in Teilbereichen / Kurven neu aufgetragen) werden. Auch diese Instandhaltung der Bike-Routen ist über die (dann ja bereits bestehenden) Bike-Routen und damit ohne Befahren / Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich. Zum Einsatz kommen hier ebenfalls ausschließlich möglichst kleine und leichte Baumaschinen (kleine Radlader, Dumper und Bagger mit einem jeweiligen maximalen Eigengewicht von bis zu fünf Tonnen).

Rettungswege für den geplanten Bike-Park sind über den bestehenden Weg durch den Wald im Süden (zur Bergstation), über die geplante Anfängertrasse (die im unteren / flacheren Bereich zu diesem Zweck bis auf 1,80 / 2,00 m ausgebaut werden soll) sowie über die bestehende Zufahrt und Parkmöglichkeit im Bereich des Fluchtstollens West (zum Felderhaldetunnel der B 12) vorgesehen. Darüber hinaus wird diesbezüglich auf die Bergwacht Isny sowie die Landemöglichkeit für Helikopter im Bereich der Talstation hingewiesen.



Abbildung 7: möglicher Rettungsweg zur Bergstation Felderhalde über den Weg durch den Wald im Süden

www.lars-consult.de Seite 14 von 70



Neben den geplanten Bike-Routen sind noch folgende weitere bauliche Maßnahmen erforderlich:

- Die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur sollen durch geeignete Maßnahmen (Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä.) erfolgen (diese Maßnahme wird als Eingriff im Rahmen des gegenständlichen Projektes mit bilanziert).
- Erneuerung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes sowie Ausweisung geplanter Parkflächen (bereits genehmigter Bauantrag vorliegend, daher nur nachrichtlich dargestellt). Allerdings wird aufgrund der Tatsache, dass der gesamte Bereich im Umgriff um das bestehende / geplante Gebäude sowie den geplanten Parkplatz beeinträchtigt wird, dieser vollständig als Eingriffsfläche in die Ökobilanz aufgenommen (Publikumsverkehr, Zuwegung vom Parkplatz zur Talstation, Waschplatz etc.).
- Bestandsorientierte Erneuerung des kleinen Liftgebäudes im Bereich der Talstation



Abbildung 8: Felderhalde – Talstation (zukünftig stärker beunruhigter Bereich zwischen bereits genehmigtem Parkplatz (im Vordergrund), Wirtschaftsgebäude und Talstation)

www.lars-consult.de Seite 15 von 70





Abbildung 9: Felderhalde - Blick hangaufwärts (in südlicher Richtung)



Abbildung 10: Felderhalde - Blick hangabwärts (in nördlicher Richtung)

www.lars-consult.de Seite 16 von 70



Abbildung 11: Felderhalde - Blick auf Streuobstbestand (im Vordergrund) und biotopkartiertes Feldgehölz (im Hintergrund - in südwestlicher Richtung)

1.3 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sowie des Flächennutzungsplans / Landschaftsplanes der Stadt Isny im Allgäu berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde der gesamte Hang der Felderhalde im Rahmen von drei verschiedenen Bebauungsplanverfahren sowie einem Bauantragsverfahren als Ausgleichsfläche ausgewiesen:

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012
- Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße", Fassung vom 12.05.2014
- Bauantrag "Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach"

www.lars-consult.de Seite 17 von 70



1.3.1 Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu berücksichtigen:

- Für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind mit innerörtlichen Grünflächen zu einem zusammenhängenden System ortsnaher Erholungsräume zu verknüpfen und durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und attraktive Angebote für naturnahe Freizeitaktivitäten in ihrem Erholungs-, Erlebnis- und Freizeitwert zu verbessern.
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.
- In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen sind Sport-, Erholungs- und Tourismuseinrichtungen möglichst innerhalb von Siedlungen, als Siedlungserweiterungen oder als Ergänzung vorhandener Anlagen zu realisieren; sie dürfen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.
- Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.
- Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte sind in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken. Ausbau und Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus sind zu fördern.
- Freizeiteinrichtungen sind möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten. In der Nähe größerer Siedlungen sind für die ortsnahe Freizeitgestaltung und Erholung leicht zugängliche Bereiche freizuhalten und zu gestalten.
- Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.
- Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.

www.lars-consult.de Seite 18 von 70



1.3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Die Stadt Isny im Allgäu ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (nach der Verbindlichkeitser-klärung vom 04.04.1996) als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.

Der Fremdenverkehr in der Region soll in Form eines umwelt- und sozialverträglichen Tourismus weiter ausgebaut werden. Neue Gästegruppen sollen gewonnen, die Betreuung der Gäste und die übergemeindliche Abstimmung und Zusammenarbeit im Fremdenverkehr laufend verbessert werden. Weitere Angebote für Familienerholung für Langzeiturlaube und für Zweit- und Kurzurlaube sind zu schaffen und alle Möglichkeiten zur Saisonverlängerung zu nutzen.

Für das württembergische Allgäu (Prädikatisierung der Kur- und Erholungsorte s. Karte Fremdenverkehr) wird vorgeschlagen:

- Württembergisches Allgäu mit den Schwerpunkten Argenbühl, Isny i.A., Kißlegg, Wangen i.A., Wolfegg und Leutkirch i.A:
 - Weiterentwicklung familienfreundlicher Erholungsformen,
 - Ausbau der Rehabilitation und Prävention,
 - Erarbeitung weiterer kultureller Angebote auch von überregionaler Bedeutung und deren Förderung.

1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 15.10.2005) sind für das Projektgebiet folgende Planungsinhalte dargestellt:

- Fläche für die Landwirtschaft
- amtlich kartiertes Feldgehölz (amtlich kartiertes Biotop Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz", nachrichtliche Darstellung)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
 Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (beinhalten Ausgleichsflächen) Planung
- Spielplatz

Der Flächennutzungsplan wird im geplanten Projektgebiet im Parallelverfahren geändert.

www.lars-consult.de Seite 19 von 70



Abbildung 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 15.10.2005, Hinweis: Zwischenzeitlich im Umfeld des Projektgebietes vorgenommene Änderungen sind nicht dargestellt, allerdings betreffen diese Änderungen nicht das Projektgebiet)

Der Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 17.09.2003) stellt für den Planungsraum folgendes dar:

- Erhalt und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche
- Grünland, Weide
- besonders geschützte Biotope (§ 24a NatSchG amtlich kartiertes Biotop Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz", nachrichtliche Darstellung)
- Einzelbäume, Baumreihe an der Lohbauerstraße
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (3 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Vorbehaltsfläche für den Grundwasserschutz
- Spielplatz

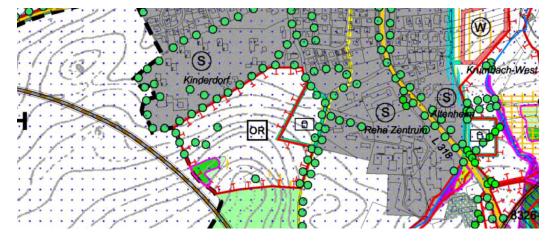


Abbildung 13: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 17.09.2003)

www.lars-consult.de Seite 20 von 70

Einleitung



1.3.4 Bebauungspläne, Bauanträge

Der gesamte Hang der Felderhalde wurde im Rahmen von verschiedenen Bebauungsplanverfahren als Ausgleichsfläche ausgewiesen:

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009 rechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche: 6.000 m² (Hinweis: Eingriff noch nicht nach ÖKVO Baden-Württemberg ermittelt)
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012 rechtlich fixierte Ausgleichsfläche auf der Felderhalde: 59.234 Ökopunkte (Bilanzierung gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)
- Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße", Fassung vom 12.05.2014 rechtlich fixierte Ausgleichsfläche (auf dem Baden-Württembergischen Teil) der Felderhalde: 457.800 Ökopunkte (Bilanzierung gemäß ÖKVO Baden-Württemberg, Hinweis: Der Gesamtausgleichsbedarf des o.g. Bebauungsplanes beträgt 605.586 Ökopunkte, wird jedoch auch über andere externe Ausgleichsfläche gedeckt)

Die geplanten Biketrassen verlaufen durch die rechtlich fixierten Ausgleichsflächen. Um ein durchgängiges Abarbeiten der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des gegenständlichen Projektes zu ermöglichen, wird der für den Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I" noch flächenhaft fixierte Ausgleichsbedarf in Ökopunkte gemäß ÖKVO Baden-Württemberg umgerechnet.

Dies erfolgt methodisch analog zu den beiden anderen Bebauungsplänen "Krummbach West" und "Wohngebiet Lohbauerstraße". Folglich wird als Bestandssituation der Biotoptyp 33.61 (Intensivwiese als Dauergrünland, Biotopwert 6 ÖP/m²) und als Zielbiotop der Biotoptyp 33.41 (Fettwiese mittlerer Standorte, Biotopwert 13 ÖP/m²) angenommen. Demnach ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 7 ÖP/m². Dies entspricht bei der rechtlich fixierten Fläche von 6.000 m² folglich 42.000 Ökopunkten.

Darüber hinaus liegt noch eine Ausgleichsfläche für die Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach im Projektgebiet. Diese Ausgleichsfläche wird analog zu obigem Verfahren anhand des Flächenumfanges in Ökopunkte umgerechnet. Für die (nach Rücksprache mit der Stadt Isny) 1.092 m² große Fläche ergeben sich demnach ca. 7.644 Ökopunkte.

Die Untere Naturschutzbehörde hat ergänzend darauf hingewiesen, dass als Ausgleich für das Vorhaben "Globileo – nachhaltiger Skikindergarten: Neubau eines Skischulgebäudes mit Gastraum" die Pflanzung von 10 Gehölzen erforderlich ist. Da dieses Vorhaben noch nicht umgesetzt wurde, ist auch die zugeordnete Ausgleichsfläche noch nicht realisiert. Die Pflanzung der Gehölze wird jedoch im Zuge der Umsetzung des Projektes erfolgen, die Lage der Gehölze wird ggf. noch mit der UNB abgestimmt. Für das gegenständliche Vorhaben (bzw. die Bilanzierung des projektbedingten Eingriffes) spielt dieses Ausgleichserfordernis damit jedoch keine Rolle.

www.lars-consult.de Seite 21 von 70



Aus nachfolgender Abbildung wird die Lage der rechtlich fixierten Ausgleichsflächen (sowie des amtlich kartierten Biotopes mit der Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz") ersichtlich:

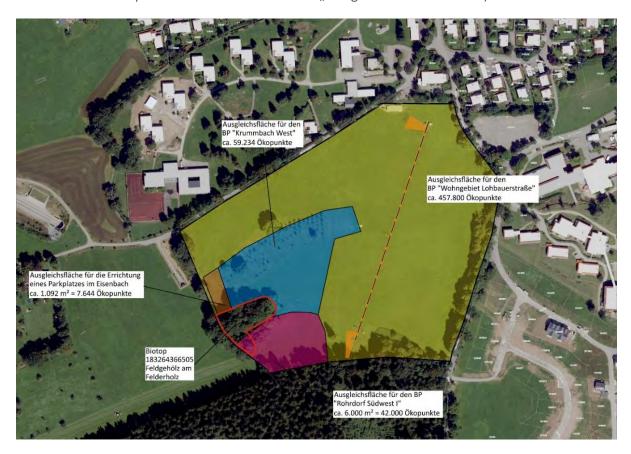


Abbildung 14: räumliche Lage der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde

1.3.5 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotopflächen

Etwa 600 m östlich der Felderhalde liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Bodenmöser und Hengelesweiher" (FFH-Gebiet Nr. 8325-341), ein größerer Moorkomplex mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen inkl. Weiher mit angrenzendem extensiv genutztem Feuchtgrünland, Nieder- und Zwischenmoor.

Im Westen der Stadt Isny im Allgäu liegen weitere großflächige Schutzgebiete (Kernbereich des FFH-Gebietes Nr. 8325-341 "Bodenmöser und Hengelesweiher", Vogelschutzgebiet Nr. 8325-441 "Bodenmöser" sowie Naturschutzgebiet Nr. 4.163 "Bodenmöser"), die jedoch ebenfalls allesamt eine Entfernung von mindestens 600 m zum Projektgebiet aufweisen (NSG sogar 1,7 km).

Aufgrund der verhältnismäßig großen Entfernung zu den o. g. Schutzgebieten und der relativ eng begrenzten projektbedingten Auswirkungen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiet sowie des Naturschutzgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

www.lars-consult.de Seite 22 von 70

Das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070) grenzt östlich an die o. g. Teilfläche des FFH-Gebietes "Bodenmöser und Hengelesweiher" an und weist eine Entfernung von ca. 1,1 km zum Hang der Felderhalde auf. Auch hier gilt aufgrund der o. g. Sachverhalte (großer Abstand zum Projektgebiet, räumlich sehr begrenzte Auswirkungen der geplanten Sommernutzung auf der Felderhalde), dass für dieses Landschaftsschutzgebiet keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen zu befürchten sind.

Im westlichen Plangebiet befindet sich das gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützte Biotop "Feldgehölz am Felderholz" (Nr. 1-8326-436-6505). Dabei handelt es sich um einen feldgehölzartigen Baumbestand auf quelligem Standort, welches jedoch durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt wird. In größerer Entfernung liegende Biotopflächen erfahren durch die Planung ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung.

1.4 Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle

Aufgrund der räumlichen Lage und Topographie des Projektgebietes sind Überschwemmungen durch angrenzende Oberflächengewässer grundsätzlich auszuschließen.

Nach Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) für Epizentren im Zeitraum 1996 bis 2009 fand am 27.01.2002, um 02.24 Uhr bei Wangen, in einer Entfernung von ca. 17 km Luftlinie, ein Erdbeben der Stärke (Magnitude) 3,1 statt. Im deutlich weiter entfernten Hindelang / den Allgäuer Alpen ereignete sich am 29.01.2003 um 08.00 ein Erdbeben der Stärke (Magnitude) 3,2.

Gemäß der Richterskale handelt es sich bei einer Magnitude von 3,0 bis < 4,0 um ein sehr leichtes Erdbeben, das zwar oft spürbar ist, wobei Schäden jedoch nur sehr selten auftreten. Weitere Erdbeben in direkter Umgebung sind innerhalb dieses Zeitraums nicht bekannt. Basierend auf diesen Datengrundlagen kann eine potentielle Katastrophe durch ein starkes Erdbebenereignis als sehr unwahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis z.B. durch einen Blitzeinschlag, anzunehmen. Nach § 15 Landesbauverordnung (LBO) Baden-Württemberg vom März 2010 gilt:

- "(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- (2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. [...]".

www.lars-consult.de Seite 23 von 70

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde Umweltbericht Stand: 16.09.2019

Einleitung



Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei dem Neubau des Gastronomiegebäudes die Gefahren bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr der Stadt Isny im Allgäu in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser kann der Parkplatz aufgeführt werden, z.B. wenn ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verliert, könnte dies zu einer lokalen, temporären Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen, Grundwasser) führen. Tendenziell besitzen die im Projektgebiet vorliegenden Böden eine relativ hohe Filter- und Pufferfunktion (vgl. Kap. 2.4.1), amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete liegen im Planungsraum nicht vor. Auch sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen kann

Grundsätzlich besteht bei jeder baulichen Anlage die Gefahr des Blitzeinschlags sowie Sachbeschädigung der Gebäude bei Stürmen oder Hochwasser. Damit einher geht eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit.

Im Rahmen des gegenständlichen Projektes wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass es in den geplanten Fahrspuren des Bike-Parks nicht zu Erosionserscheinungen / Rutschungen kommt. Erosion kann vorwiegend dort einsetzen wo in den Boden, das stabile Bodengefüge und in die schützende Vegetationsdecke eingegriffen wird. Im Zuge der Anlage der Bike-Routen durch Abgrabungen und Aufschüttungen kann es zwar grundsätzlich zu verstärktem Wasserabfluss in diesen Bereichen und den anschließenden Rändern dieser Abgrabungsbereiche kommen. Allerdings werden im Zuge der baulichen Umsetzung des Projektes geeignete Maßnahmen ergriffen, um eine verstärkte Erosionswirkung am Hang der Felderhalde zu vermeiden. So werden die Bike-Routen mit leichtem Gefälle gebaut, so dass kein Wasser auf der Fahrroute stehen bleibt. In den geplanten Steilwand-Kurven und wo es nicht möglich ist mit Gefälle zu arbeiten, werden geeignete Drainagerohre verwendet, um zu verhindern, dass die Kiesschicht in die angrenzenden Grünflächenbereiche gespült, und der Boden dort in seiner natürlichen Zusammensetzung beeinträchtigt wird.

www.lars-consult.de Seite 24 von 70



Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen des geplanten Projektes erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Vorhabengebiet gewählt.

Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut "Mensch, Bevölkerung und menschliche Gesundheit" werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelästigung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

2.1.1 Bestand

Der Planungsraum ist geprägt durch die bestehende Erholungsnutzung (Kleinskigebiet inkl. Schlepplift) sowie die landschaftlich reizvolle Topographie uns weist daher eine relativ große Bedeutung für die Naherholung der Stadt Isny im Allgäu auf. Darüber hinaus wirken sich die vorhandenen Gehölzstrukturen (Streuobstbestand, ältere Einzelbäume und biotopkartiertes Feldgehölz) sowie die extensive Wiesennutzung des gesamten Hanges der Felderhalde (vollständig als Ausgleichsfläche ausgewiesen) positiv auf die Erholungsfunktion des Gebietes aus. Innerhalb bzw. im Umfeld des Projektgebietes sind offizielle Wanderwege ausgewiesen, westlich der Bergstation besteht das Denkmal für Karl von Lohbauer (inkl. zwei prägenden Einzelbäumen), östlich der Bergstation steht ein Kriegerdenkmal. Innerhalb des Planungsraumes ergeben sich positive Blickbezüge zum Stadtgebiet von Isny im Allgäu, zur Adelegg sowie zu den Allgäuer Alpen.

Im Umfeld des Projektgebietes liegen das ehemalige Kinder- und Jugenddorf Siloah, das Stephanuswerk Isny (Evangelische Heimstiftung), der Parkplatz beim Spitalhofweg, die angrenzenden Wohnbebauungen und (eher untergeordneten) Verkehrswege sowie (in etwas größerer Entfernung) die Maierhöfener Straße und die B 12. Insbesondere die beiden letztgenannten Straßen sowie der größere Parkplatz sind in Bezug auf die Lärmimmissionen als Vorbelastung des Projektgebietes einzustufen.

www.lars-consult.de Seite 25 von 70



2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Projektgebietes (Herstellung der Bike-Trassen) kann es zu gewissen Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen. Da diese baubedingten Beeinträchtigungen aber nur vorübergehenden Charakter besitzen, ist von keinen erheblichen Lärmbelästigungen angrenzender Wohngebiete sowie der bestehenden Funktion des Projektegebietes für die Naherholung während der Bauphase auszugehen.

Insgesamt ist die Intensität dieser Auswirkungen als "gering bis mittel" einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Sommernutzung der Felderhalde als Bike-Park verbundenen Lärmemissionen (anlagenund betriebsbedingte Auswirkungen) setzen sich im Wesentlichen aus den Lärmbelastungen durch das projektbedingt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie den spezifischen mit der geplanten Erholungsnutzung verbundenen Lärmemissionen zusammen. Grundsätzlich hat der Vorhabensträger bereits im Rahmen des Scoping-Termins darauf hingewiesen, dass die jetzt geplanten Bike-Routen den vorgesehenen Endzustand darstellen, spätere Erweiterungen (im Osten der Felderhalde und damit ein Heranrücken an die östlich angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplans "Wohngebiet Lohbauerstraße") sind nicht geplant. Auch die Anlage von Spielplätzen im Bereich der Talstation des Liftes ist nicht vorgesehen.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben ("Schalltechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny – Felderhalde, EM Plan, Stand 21.03.2019, unveröffentlichtes Gutachten, Kap. 7 - Zusammenfassung).

"Vorgesehen sind die baurechtliche Sicherung des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Wintersportbetriebes sowie die Anlage einer ergänzenden Sommernutzung (Bike-Parcours).

Mit dem Sommerbetrieb geht analog zum Winterbetrieb Parkverkehr einher. Die Winternutzung umfasst den Liftbetrieb (Schlepplift) sowie die zugehörige Piste. Im Sommer soll dieser Lift zukünftig genutzt werden, um Radfahrer an das obere Ende des Hanges zu befördern, von wo sie auf neu angelegten (wasserdurchlässigen) Wegen/Trails ins Tal fahren können.

Umgebend sind bestehende schutzbedürftige Nutzungen in allgemeinen und einem reinen Wohngebiet, sowie an einem Gebäude im Außenbereich vorhanden.

Zweck der Untersuchung war es, die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu untersuchen und potentielle Konflikte aufzuzeigen.

Es handelt sich um eine Freizeitanlage, die zwar kommerziellen Charakter hat, jedoch durchweg auf die Ausübung von Winter- und Sommersport abstellt. Die Lärmeinwirkungen sind u. E. auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen.

www.lars-consult.de Seite 26 von 70



Grundsätzlich gegenständlich für den Bebauungsplan ist der Sommerbetrieb der Anlage. Da allerdings auf demselben Areal auch ein Winterbetrieb bereits genehmigt ist und stattfindet wird dieser vorsorglich mitbetrachtet. Dieser muss im Bebauungsplanverfahren nicht zwingenderweise verfahrensgegenständlich sein, jedoch kann, wenn diesbezügliche Fragen auftreten, auf die Aussagen in diesem Gutachten zurückgegriffen bzw. verwiesen werden.

Unter den genannten Randbedingungen kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

- Der Sommerbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BImSchV um zumindest 4,7 dB(A).
- Der Winterbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BImSchV um zumindest 4,5 dB(A).
- Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist, bzw. die notwendigen Mindestabstände zwischen der Anlage und der benachbarten Bebauung sicher eingehalten sind.
- Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen.
- Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BlmSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus."

Insgesamt sind mit der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als Bike-Park nur "geringe bis mittlere" Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu erwarten.

Ausdrückliche Zielsetzung des gegenständlichen Projektes ist die Stärkung der Bedeutung der Felderhalde für die Naherholung der Stadt Isny im Allgäu. Daher sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Planungsraumes zu erwarten. Vom geplanten Projekt werden keine bestehenden Wegebeziehungen unterbrochen, das vorhandene Kriegerdenkmal sowie das Denkmal für Karl von Lohbauer werden in ihrem Bestand erhalten und nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzung als Bike-Park auf das Landschaftsbild wird detailliert im entsprechenden Fachkapitel abgehandelt. Grundsätzlich kann jedoch festgehalten, dass eine Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Gehölzbeständen durch entsprechende Trassierung der geplanten Bike-Routen vermieden wird.

Die Gesamtbewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch wird demnach mit "gering bis mittel" eingestuft.

www.lars-consult.de Seite 27 von 70



2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.2.1 Bestand

Wie bereits erwähnt wird der überwiegende Teil der Felderhalde als (extensiv genutzte) Wiesenfläche genutzt, da der gesamte Hang im Rahmen von unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren / Bauanträgen als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde.

Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Etwas weiter südwestlich (hangaufwärts) stockt ein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz (Nr. 183264366505
"Feldgehölz am Felderholz", nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt: Feldgehölzartiger Baumbestand auf quelligem Standort, die Hauptbaumarten sind Esche 70%, Eiche 20%, und sonst. Baumarten mit 10% beteiligt). Die Baumallee entlang der "Lohbauerstraße" (am östlichen Rand des Projektgebietes) ist aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls von höherer Wertigkeit. Südlich grenzt die
Waldfläche "Felderholz" an das Projektgebiet an.

Auf Anregung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg (Ortstermin mit Hr. Schmid am 08.03.2018) wurde die Felderhalde floristisch und faunistisch kartiert. Zielsetzung dieser Kartierungen war es, eine ausreichende Grundlage für eine fachlich saubere Abarbeitung des Umweltberichtes und insbesondere der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten. Die durchgeführten Erfassungen haben folgende Ergebnisse gebracht:

Flora

Das floristische Untersuchungsprogramm wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dient in erster Linie der sachgerechten Bewertung der Bestandssituation auf der Felderhalde gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg bzw. der "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen".

Die floristische Kartierung (LARS consult, 14.05.2018) bestätigt dabei die aktuelle Einstufung (im Rahmen der bereits mehrfach genannten Bebauungspläne) als Biotoptyp 33.41 "Fettwiese mittlerer Standorte". Es konnten neben einigen wertgebenden Arten des Arrhenatherion elatioris wie Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Wiesen-Rispengras (Poa pratensis), Gemeines Rispengras (Poa trivialis), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus), Gewöhnliches Ruchgras (Anthoxanthum odoratum), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa), Wiesen-Klee (Trifolium pratense), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys), Vogel-Wicke (Vicia cracca), Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis), Gewöhnliches Hornkraut (Cerastium holosteoides subsp. Vulgare), Kriechender Günsel (Ajuga reptans) und Wiesen-Bärenklau (Heracleum spondylium) auch Arten des extensiven Grünlands ermittelt werden. Auf feuchteren Standorten wachsen die Kuckucks-Lichtnelke (Silene flos-cuculi), der Schlangenknöterich (Polygonum bistorta) und die Bach-Nelkenwurz (Geum rivale) welche zum Calthion vermitteln. Auf magereren steileren Hangabschnitten konnte der Kleine Klappertopf (Rhiantus minor) sowie der Horn-Klee (Lotus corniculatus) nachgewiesen werden, die zum Mesobromion vermitteln.

www.lars-consult.de Seite 28 von 70



Der mehrfach nachgewiesene Bergwiesen-Frauenmantel (Alchemilla monticola) vermittelt zum Polygono-Trisetion. Es konnten insgesamt 30 Arten ermittelt werden, was der mittleren Artenvielfalt eines extensiven Grünlandes entspricht. Eine Einstufung gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg mit 13 Ökopunkten erscheint hier angemessen (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ravensburg). Trotz des relativen Artenreichtums konnten allerdings typische Kennarten des Arrhenatherion elatioris wie Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense) und Zweijähriger Pippau (Crepis biennis) nicht nachgewiesen werden. Abwertend erweist sich auch, dass wenige Arten in hohen Stetigkeiten (v. a. Arten des Intensivgrünlands) vertreten sind und viele Arten in geringer Stetigkeit – also insgesamt eine geringe Evenness (Gleichverteilung der Arten) gegeben ist. Weiterhin konnten keine gefährdeten und gesetzlich geschützten Arten (Rote Listen, BArtSchV, FFH-Anhang IV) ermittelt werden. Bei entsprechender Pflege (2-3-schürig, keine Düngung, kein Mulchen) besitzt die Fläche jedoch (weiterhin) ein gutes Entwicklungspotential.

Fauna

Auch das geplante faunistische Erfassungsprogramm wurde auf Anregung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Demnach wurde das Projektgebiet im Rahmen von sechs bis sieben Kartierdurchgängen auf die Arten(-gruppen) Avifauna, Schmetterlinge / Heuschrecken sowie Zauneidechse hin untersucht. Darüber hinaus wurde (nach einem entsprechenden Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde) der nördlich des Projektgebietes liegende Tümpel auf Amphibienvorkommen untersucht. Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen konnten folgende Ergebnisse festgehalten werden:

Avifauna

Im Offenland/Grünland sind keine Brutvögel vorhanden. Da Eingriffe im Rahmen des Vorhabens ausschließlich im Offenland stattfinden und keine Gehölze betroffen sind, können Tötung bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

In den unmittelbar angrenzenden Gehölzbeständen kommen mit Amsel¹, Blaumeise¹, Buchfink¹, Buntspecht¹, Gartenbaumläufer¹, Gartengrasmücke¹, Gimpel¹, Grauschnäpper¹, Kleiber¹, Kohlmeise¹, Misteldrossel¹, Mönchsgrasmücke¹, Rotkehlchen¹, Singdrossel¹, Sommergoldhähnchen¹, Star¹, Tannenmeise¹, Zaunkönig¹ und Zilpzalp¹ insgesamt 19 Brutvogelarten vor. Alle festgestellten Brutvögel sind allgemein häufige und weit verbreitete Arten. Dies gilt auch für Gimpel¹, Grauschnäpper¹ und Star¹, auch wenn diese drei Arten in der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg vertreten sind. Bei allen Brutvögeln handelt es sich um Arten mit nur schwacher Lärmempfindlichkeit (Garniel, A. & Mierwald, G. 2010). Die Arten kommen häufig in Gärten und Stadtparks mit regelmäßiger und auch hoher Besucherfrequentierung vor. Daher sind durch den geplanten Sommerbetrieb der bereits bestehenden Liftanlage sowie den geplanten Bike-Park keine erhebliche Beeinträchtigung und somit auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten Arten zu erwarten.

¹streng geschützt nach BNatSchG

www.lars-consult.de Seite 29 von 70



Neben den Brutvogelarten wurden als Nahrungsgäste Elster¹, Mäusebussard¹, Rabenkrähe¹, Rauchschwalbe¹, Ringeltaube¹, Stieglitz¹, Turmfalke¹ und Wacholderdrossel¹ festgestellt. Diese Arten nutzen die angrenzenden Gehölze sowie vor allem das Grünland des Planungsraumes als Nahrungshabitat. Da das Vorhaben mit den verhältnismäßig schmalen Biketrails nur geringfügig in das Grünland eingreift, ist keine wesentliche Verringerung des Nahrungshabitats zu erwarten. Davon abgesehen sind im nahen Umfeld ausgedehnte Offenlandlebensräume als Nahrungshabitate weiterhin vorhanden.

Darüber hinaus wurden jeweils bei einer Begehung drei Kolkraben¹ (25.07.18) und ein Schwarzstorch¹ (04.07.18) überfliegend beobachtet. Eine Nutzung des Projektgebietes als Nahrungsraum wurde nicht festgestellt.

<u>Amphibien</u>

Während der sieben Begehungen wurden keine Amphibien innerhalb des Projektgebiets festgestellt. Es sind auch keine Laichgewässer im Bereich der Felderhalde vorhanden.

Allerdings befindet sich innerhalb der Außenanlagen der nördlich angrenzenden Bebauung ein vor ca. 15 Jahren angelegter permanent wasserführender Tümpel (mündl. Mitteilung Hr. Bolender). Dabei handelt es sich um ein fischfreies Gewässer, mit relativ flachen Ufern sowie dichter emerser und submerser Vegetation. Am 25.07.2018 wurde das Gewässer durch intensives Abkeschern der Uferbereiche auf Amphibienvorkommen untersucht. Dabei wurden mehrere hundert Bergmolchlarven (*Triturus alpestris*)² und eine kleine Population (10-20 adulte Individuen) des Wasserfrosches (*Rana lessonae*) ² erfasst. Weitere zu erwartende Arten sind Erdkröte² und Grasfrosch², die auf Grund des späten Erfassungstermins nicht nachgewiesen werden konnten.

Eine zwischen dem südlich gelegenen Wald und dem Gewässer und damit durch das Grünland des Projektgebietes führende Laichplatzwanderung von Amphibien (potentiell Grasfrosch², Erdkröte², Bergmolch²) ist nicht auszuschließen. Da die geplanten Biketrails nicht versiegelt werden und somit kein Hindernis für wandernde Amphibien darstellen, ist anlagenbedingt jedoch von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Die Amphibienwanderung zum Laichgewässer findet zwischen Mitte Februar und Ende April mit einem Schwerpunkt im März, im Wesentlichen nachts, bei regnerischer Witterung statt. Die Rückwanderung vom Laichgewässer in den Sommer-Landlebensraum bzw. zum Überwinterungshabitat findet diffus ohne enge zeitliche Zonierung zwischen Mitte Mai und Oktober/November statt. Amphibien sind auch in dieser Zeit hauptsächlich nachtaktiv und bewegen sich im Wesentlichen bei feuchter Witterung.

Da die hauptsächliche Nutzung des Bikeparks zwischen April und Oktober untertags, bei Witterungen ohne Niederschlag erfolgt, ist für die Wanderung zum Gewässer mit einer nur sehr geringen, eher zufälligen Gefährdung wandernder Tiere während des Betriebs der Anlage zu rechnen, die über das naturgegebene Lebensrisiko wildlebender Arten nicht hinausgeht. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist für die potentiell vorkommenden Amphibienarten daher nicht zu erwarten.

1 streng geschützt nach BNatSchG, 2 besonders geschützt nach BNatSchG

www.lars-consult.de Seite 30 von 70

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Reptilien

Es wurden keine Reptilien innerhalb des Vorhabensbereiches festgestellt. Für saP-relevante Arten, wie die Zauneidechse¹ oder Schlingnatter¹ sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden.

Insekten

Innerhalb des Planungsraumes wurden 17 Tagfalterarten festgestellt. Darunter sind als allgemein häufige, ubiquitär auftretende Arten Admiral, Distelfalter, Grünaderweißling, Kleiner Fuchs und Kleiner Kohlweißling vertreten. Die meisten Arten repräsentieren das mesophile Grünland. Dies sind Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter, Gemeiner Bläuling², Großes Ochsenauge, Kleines Wiesenvögelchen², Kurzschwänziger Bläuling, Mattscheckiger Braun-Dickkopffalter, Rotkleebläuling², Schornsteinfeger und Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter. Arten der Waldränder und blütenreichen Säume sind Kaisermantel², Landkärtchen und Zitronenfalter. In der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg sind Kurzschwänziger Bläuling, Mattscheckiger Braun-Dickkopffalter und Rotkleebläuling² vertreten.

Es wurden zehn Heuschreckenarten nachgewiesen. Mit einem sehr weiten Spektrum ohne spezifische Ansprüche an die Nutzungsintensität kommen Gemeiner Grashüpfer, Grünes Heupferd, Roesels Beißschrecke und Weißrandiger Grashüpfer vor. Eher mageres bis trockenes Grünland bzw. Säume besiedeln Feldgrille, Heidegrashüpfer und Nachtigallgrashüpfer, während Kleine Goldschrecke und Wiesengrashüpfer in wechselfeuchten bzw. frischen bis mäßig feuchten Lebensräumen anzutreffen sind. Eine typische Art der mesophilen Gehölzsäume bzw. Waldränder ist die Rote Keulenschrecke. In der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg sind Feldgrille, Kleine Goldschrecke und Wiesengrashüpfer vertreten. Der Heidegrashüpfer wird in der Roten Liste Baden-Württemberg als gefährdet eingeordnet.

Neben den Waldrändern und ungemähten bzw. nur randlich gemähten Gehölzsäumen hat der zentrale während des gesamten Erfassungszeitraumes ungemähte Hangbereich mit einzelnen mittelalten Eichen und Eschen (ca. 50-100-jährig) sowie dem vor ca. 20 Jahren gepflanzten Streuobstbestand die wesentliche naturschutzfachliche Bedeutung im Hinblick auf die Tagfalter- und Heuschreckenfauna. Die meisten der festgestellten Arten und insbesondere die anspruchsvolleren Arten, die zum Teil auch in der Roten Liste geführt werden, wurden innerhalb dieses zentralen Bereiches nachgewiesen.

Da die geplanten Biketrails nur geringfügig in das Grünland eingreifen und der oben beschriebene naturschutzfachlich verhältnismäßig bedeutsame zentrale, nur sehr extensiv genutzte, magere Hangbereich von den Trails nicht betroffen ist, sind negative Auswirkungen auf die Insektenfauna durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

1 streng geschützt nach BNatSchG, 2 besonders geschützt nach BNatSchG

www.lars-consult.de Seite 31 von 70



Vorbelastungen

Akustische und visuelle Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestehen im Projektgebiet in erster Linie aufgrund der Nachbarschaft zu den angrenzenden Verkehrswegen ("Zur Ludwigshöhe" im Norden, Spitalhofweg im Nordosten und Lohbauerstraße im Osten), dem nahegelegenen Parkplatz (östlich des Spitalhofweges) sowie den bebauten Flächen (Bewegungen von Fahrzeugen und Menschen, betriebs- und verkehrsbedingte Lärmemissionen).

2.2.2 Auswirkungen

Grundsätzlich werden die ökologisch höherwertigen Gehölzflächen durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt. Dies gilt sowohl das biotopkartierte Feldgehölz als auch den Streuobstbestand sowie die prägenden Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes).

Baubedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste baubedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Die Inanspruchnahme der Lebensräume (extensiv genutztes Grünland – gesamter Hang rechtskräftig als Ausgleichsfläche festgesetzt) ist als Eingriff mit "mittlerer bis hoher" Beeinträchtigungsintensität zu bewerten. Dies gilt für die Fläche der geplanten Bike-Routen sowie die geplante Liftspur inkl. der Einund Ausstiegsbereiche.

Darüber hinaus kann es während der Bauarbeiten grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume durch das Abschieben / Umlagern des Oberbodens sowie den Baustellenverkehr kommen (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Verdichtungen des Bodens). Davon betroffen sind überwiegend ebenfalls die extensiv genutzten Wiesenflächen der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen, so dass hier diese Beeinträchtigungen als "mittel" einzustufen sind (kein Totalverlust der ökologischen Funktion wie im Bereich der geplanten Bike-Routen).

Für das amtlich kartierte Biotop im Westen der Felderhalde sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Licht- und Lärmemissionen zwar nicht gänzlich auszuschließen, allerdings aufgrund des Abrückens der Bike-Trassen vom Gehölzbestand nicht von erheblicher Intensität. Gleiches gilt für den Streuobstbestand im Bereich des relativ steilen Hanges sowie die landschaftsbildprägenden Einzelbäume.

Grundsätzlich werden die baubedingten Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen durch entsprechende Maßnahmen (siehe Kap. 4.1) soweit als möglich minimiert. Darüber hinaus bestehen durch die angrenzenden Verkehrsflächen bereits entsprechende Vorbelastungen.

www.lars-consult.de Seite 32 von 70



Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich im direkten Umfeld des Projektgebietes vor allem um Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf (an die Felderhalde) angrenzende Habitatstrukturen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen sowie optische Störungen durch Verkehr und Menschen (aus der Erholungsnutzung oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) als Beeinträchtigung "geringer bis mittlerer" Intensität anzusehen.

Für das im Bereich der Felderhalde bestehende amtlich kartierte Biotop sowie die Streuobstbestände und älteren Einzelbäume sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht von vornherein auszuschließen. Während für die meisten Organismen keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch einen unmittelbar angrenzenden Bike-Park zu erwarten sind, besteht für störungsempfindliche Arten die Gefahr der Störungen durch visuelle Beunruhigung und Lärmimmissionen. So reagieren z. B. Fledermäuse zwar nicht empfindlich auf Lärm und Bewegungen, können aber z. B. durch die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und Nebenflächen beeinträchtigt werden. Da für den gegenständlichen Bike-Park jedoch kein Flutlichtbetrieb (im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November) vorgesehen ist, und hinsichtlich der Beleuchtung (im Rahmen der Trägerbeteiligung) entsprechende Festsetzungen in den gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen wurden, sind diesbezüglich keinen erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

Grundsätzlich wurden die möglichen projektbedingten Auswirkungen auf die im Planungsraum nachgewiesenen bzw. möglicherweise vorkommenden faunistischen Artvorkommen bereits im vorangegangenen Bestandskapitel thematisiert (vgl. Kap. 2.2.1), auf die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt wird hingewiesen (vgl. Kap. 4.1).

Wie bereits erwähnt, können die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch eine geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen erheblich minimiert werden. Unter Einbeziehung der Vorbelastungen werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die angrenzenden Biotopflächen im Bereich der Felderhalde mit "mittel" bewertet.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung Ausgleichsflächenkonzeption des gegenständlichen Bebauungsplanes künftig neue (im Vergleich zur derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Ausgleichsflächen höherwertige) Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen werden.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Projekt nach derzeitigem Kenntnisstand "mittlere" bzw. "mittlere bis hohe" (für die direkt überbauten Flächenanteile der geplanten Bike-Routen sowie die geplante Liftspur inkl. der Ein- und Ausstiegsbereiche) Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt" zu erwarten.

www.lars-consult.de Seite 33 von 70



Artenschutz

Prinzipiell werden die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.

Aus diesem Grund war im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens vorausschauend zu ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am zuständigen Landratsamt Ravensburg kann der Artenschutz zum gegenständlichen Projekt als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Im Sinne einer möglichst ganzheitlichen und transparenten Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurde der Artenschutz in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Grundsätzlich wurden die möglichen projektbedingten Auswirkungen auf die im Planungsraum nachgewiesenen bzw. möglicherweise vorkommenden faunistischen Artvorkommen bereits im vorangegangenen Bestandskapitel thematisiert (vgl. Kap. 2.2.1).

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sowie der im vorangegangenen Kapitel erläuterten faunistischen Artnachweise stellt sich die artenschutzrechtliche Situation beim gegenständlichen Projekt zusammenfassend betrachtet folgendermaßen dar:

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Bei allen von der Planung (möglicherweise) betroffenen Arten ist davon auszugehen, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

2.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut "Fläche" thematisiert werden. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderrouten, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen, Verlust von Ackerböden etc. zu nennen.

www.lars-consult.de Seite 34 von 70



2.3.1 Bestand

Innerhalb des Projektgebietes sind nur relativ geringe Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen vorhanden, die einzigen bereits versiegelten Flächen auf der Felderhalde sind der bestehende Gehweg und das bereits vorhandene Wirtschaftsgebäude.

2.3.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen als Lagerplätze temporär in Anspruch genommen und damit vorübergehend umgenutzt. Wie bereits im Kap. 1.2.4 erläutert, wird sowohl im Bereich der Talstation als auch der Bergstation jeweils eine Lagerfläche für das einzubauende Material angelegt. Im Bereich der Talstation wird diese Lagerfläche dort situiert, wo anschließend der geplante (und bereits genehmigte, siehe unten) Parkplatz gebaut werden soll, so dass hier der projektbedingte Eingriff minimiert wird. Im Bereich der Bergstation wird eine ca. 400 m² große Fläche benötigt, die direkt über einen bestehenden Weg durch den Wald im Süden angefahren werden kann.

Auch diese Lagerfläche ist lagemäßig optimiert, da sie im Ausstiegsbereich der Bergstation (der ohnehin befestigt werden muss, siehe unten) bzw. z. T. auf den geplanten Fahrrouten hergestellt werden soll (und so die projektbedingte Eingriffsfläche minimiert wird). Darüber hinaus werden durch das geplante Vorhaben die Flächen für die geplanten Bike-Routen dauerhaft in Anspruch genommen, weitere Flächenanteile werden nur angeböscht, befestigt oder teilversiegelt (Böschungen entlang der geplanten Bike-Trassen, geplante Ein- und Ausstiegsbereiche sowie die Liftspur). Die nachfolgende Aufzählung gibt den Flächenverbrauch im Projektgebiet nach Realisierung des Bebauungsplanes wieder:

- Fläche der geplanten Bike-Routen (inkl. Zuwegungen) gemäß Planzeichnung: ca. 1.198 m² bzw.
 (inkl. Zuschlag für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung von 10 %) maximal ca. 1.318 m²
- Notwendige Böschungsflächen entlang der geplanten Bike Trassen gemäß Planzeichnung: ca. $3.313~\text{m}^2$ bzw. (inkl. Zuschlag für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung von 10~%) maximal ca. $3.644~\text{m}^2$
- Notwendige Befestigungen (Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä.) im Bereich der Liftspur sowie der geplanten Ein- und Ausstiegsbereiche: ca. 1.320 m²
- Erforderliche Lagerflächen (nur nachrichtlich aufgeführt, da im Bereich des bereits genehmigten Parkplatzes (Talstation) bzw. im Ausstiegsbereich der Bergstation – daher kein zusätzlicher Eingriff): ca. 677 m²

Von dem geplanten Eingriff sind demnach nur etwa 6,6 % des Projektgebietes (der gesamten Felderhalde) von Flächenumwandlungen betroffen ((Teil-)Versiegelung, Überbauung, Befestigung), für die Herstellung der eigentlichen Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) wird sogar maximal nur etwa 1,4 % der Gesamtfläche der Felderhalde in Anspruch genommen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind damit als "mittel" einzustufen.

www.lars-consult.de Seite 35 von 70



2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestand

Geologisch betrachtet gehört das Projektgebiet zur weiträumigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW (https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/) liegen im Bereich der Felderhalde keine Geotope vor, auch Hinweise auf Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im einschlägigen Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) werden für die Felderhalde unter dem Stichpunkt "Bodenerosion in Baden-Württemberg" keine Aussagen bezüglich einer besonderen Gefährdung getroffen.

In der geologischen Karte (1:50.000, veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) wird der überwiegende Teil der Felderhalde (Hangbereich im Süden) der Oberen Süßwassermolasse zugeordnet (Wechsellagerung aus Sand- und Sandmergelstein, hell, mit Mergel- und Tonstein, bunt, meist schluffig, Glimmer führend, und kalkigem Schluff- bis Sandstein, z. T. Kalkgerölle, untergeordnet Konglomerate und Süßwasserkalksteine). Geringere Flächenanteile im Norden der Felderhalde sind den geologischen Einheiten Kisslegg-Subformation (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne (qILKe) und dem anschließenden Eiszerfall, z. T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet) und Niedermoor (Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergänge in Anmoor oder Mudde, z. T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun) zuzuordnen.

Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000, veröffentlicht unter http://maps.lgrb-bw.de/) lässt sich das Projektgebiet folgendermaßen charakterisieren:

- Überwiegender Teil der Felderhalde (gesamter Hangbereich im Süden): Parabraunerde-Braunerde und Braunerde-Parabraunerde aus Moränensedimenten:
 - Bodentyp: Parabraunerde-Braunerde und Braunerde-Parabraunerde, weniger häufig z. T. lessivierte Braunerde und Parabraunerde; Böden meist tief entwickelt, örtlich pseudovergleyt und unter Wald z. T. podsolig
 - Ausgangsmaterial: würmzeitliche Moränensedimente (häufig Geschiebemergel), oberflächennah mit spätglazialer, äolisch beeinflusster Deckschicht (Decklage)
 - Gründigkeit: tief
 - Bodenfunktionen: Standort für naturnahe Vegetation: die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht; Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (3,0); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt mittel (2,0), Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (2,5); Gesamtbewertung: 2,5

www.lars-consult.de Seite 36 von 70





Flachere (Tal-)Bereiche im Norden der Felderhalde: Mittel tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mudden und glazigenen Sedimenten

- Bodentyp: mittel tiefes Niedermoor, verbreitet stark zersetzt bis vererdet
- Ausgangsmaterial: Niedermoortorf auf würmzeitlichen Becken- und Schwemmsedimenten sowie z. T. auf Mudde, unterlagert von Becken- und Schwemmsedimenten
- Gründigkeit: tief, Unterboden sehr schlecht durchwurzelbar
- Bodenfunktionen: Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch (3,5); Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering bis mittel (1,5); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hoch (3,0), Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (2,0); Gesamtbewertung: 3,5

Aufbauend auf dieser Datengrundlage wurden für das gegenständliche Projekt beim zuständigen Regierungspräsidium in Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weitere Bodendaten aufgefordert (Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB).

Diese machen für das Projektgebiet folgende Aussagen (da der Detaillierungsgrad dieser Daten flurstücksbezogen und damit i. d. R. höher ist als die o. g. Aussagen auf Basis von Karten im Maßstab 1:50.000 wird hinsichtlich der Bewertung der Bodenfunktionen auf diese Daten zurückgegriffen):

- Summe der Flächenanteile von Hutungen, Geringstland und Unland im Flurstück: 5 %
- Bodenfunktionen: Standort für naturnahe Vegetation: keine hohen oder sehr hohen Bewertungen (8); Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hoch (3,0), Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0); Gesamtbewertung: 2,67

Demnach werden zwar Bereiche des Flurstückes als Hutung oder Geringstland geführt (5 % des gesamten Flurstückes). Grundsätzlich sind projektbedingte Eingriffe in solche Flächen (mit hohen oder sehr hohen Bewertungen als Standort für naturnahe Vegetation) zu vermeiden. Dies wird beim gegenständlichen Projekt entsprechend berücksichtigt, die geplanten Bike-Trassen verlaufen außerhalb von ökologisch hochwertigen Bereichen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen der Böden ergeben sich vor allem für die bereits versiegelten Flächen (Totalverlust der Bodenfunktionen), die extensive landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Tatsache, dass keine Düngemittel zum Einsatz kommen (dürfen, da es sich um rechtlich fixierte Ausgleichsflächen handelt) dagegen kaum als Vorbelastung einzustufen (lediglich Verdichtung durch notwendiges Befahren mit landwirtschaftlichen Geräten). Informationen über Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen liegen für den Bereich der Felderhalde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

2.4.2 Auswirkungen

Generell sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", ÖKVO Baden-Württemberg).

www.lars-consult.de Seite 37 von 70



Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen zu erwähnen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch teilweise reduziert werden können. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang folgende Sachverhalte zu berücksichtigen (vgl. insbesondere Beschreibung des Bauablaufes in Kap. 1.2.4):

- Situierung von notwendigen Lagerflächen ausschließlich in Bereichen, die ohnehin befestigt werden müssen und daher Reduzierung der Eingriffsfläche in den Boden. Die geplanten Lagerflächen können über bestehende Straßen / Forstwege angefahren werden, so dass sich hier keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.
- Optimierung des Bauablaufes unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Eingriffen in den Boden: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (eigentliche Fahrspur nur ca. 50 cm breit, Verwendung von Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä. im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur), kein Abfahren von wertvollem Oberboden / Humus sondern Verwendung im Bereich der notwendigen Böschungsangleichungen, kein Einbau von Fremdboden, Bau der Bike-Trassen ausgehend von den beiden genannten Lagerflächen (hangaufwärts bzw. hangabwärts) ausschließlich auf den Flächen der geplanten Bike-Trassen, daher keine Anlage von Baustraßen erforderlich (Vermeidung von Verdichtung angrenzender Flächen etc.).

Für den Bereich der geplanten Bike-Trassen sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (aufgrund der relativ hohen Bestandsbewertung der betroffenen Böden) mit "hoch" zu bewerten, da für diese Bereiche ein Totalverlust der Bodenfunktionen vorliegen. Für die notwendigen Böschungsangleichungen sowie die erforderlichen Befestigungen der Liftspur sowie des Ein- und Ausstiegsbereiches bleiben dagegen noch gewisse Restfunktionen des Bodens erhalten, so dass für diese Flächen von einer etwas reduzierten Beeinträchtigungsintensität ausgegangen werden kann.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation. Dies gilt jedoch nur für die versiegelten und teilweise auch für die überbauten, verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Projektgebietes sowie der bereits bei den baubedingten Auswirkungen erläuterten Sachverhalte (weitest mögliche Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung/Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als "hoch" zu bewerten. Dagegen sind mit der geplanten Nutzung als Bike-Park so gut wie keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten. Auch ist die Instandhaltung der Bike-Routen über die (dann ja bereits bestehenden) Bike-Routen und damit ohne Befahren / Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich.

Zusammenfassend betrachtet, sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut Boden damit als "hoch" einzustufen.

www.lars-consult.de Seite 38 von 70



2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestand

Oberflächengewässer liegen innerhalb des Projektgebietes nicht vor, das nächstgelegene Stillgewässer liegt etwa 50 m nördlich der Felderhalde und ist vom geplanten Bauvorhaben weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für das nächstgelegene Fließgewässer, den in mindestens 300 m Entfernung zum Hang der Felderhalde verlaufenden Krummbach. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht innerhalb bzw. im Umfeld des Projektgebietes, auch in der Hochwasserrisikokarte sind für die Felderhalde inkl. deren Umfeld keine Aussagen enthalten.

Detaillierte Informationen über die Grundwasserverhältnisse im Projektgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der im Bereich der Felderhalde vorherrschenden Bodenverhältnisse (die bei Moränenböden naturgemäß kleinräumig wechseln) ist jedoch tendenziell davon auszugehen, dass Wasseradern und linsen im Planungsraum vorkommen können. Dies wird auch durch die bestehende Vegetation z. T. entsprechend angezeigt (Feuchtflächen und quellige Bereiche v. a. am Hangfuß). Konkrete Aussagen über die Qualität des Grundwassers sind mangels entsprechender Informationen derzeit nicht möglich. Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Planungsraumes.

Die wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung des Projektgebietes erfolgt über das Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu bzw. die Kanalisation mit Ablaufschächten über ein Trennsystem. Nach (extremen) Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser über den Hang der Felderhalde abfließen und in den dort bereits vorhandenen Sinkkästen abgeführt werden. In den Sommermonaten sind solche Starkregenereignisse in der Regel kein Problem (kein stehendes Wasser im Hangfußbereich), v. a. im Winter kann sich bei gefrorenem Boden und Starkniederschlägen u. U. am Hangfuß im Bereich der Talstation stehendes Oberflächenwasser bilden, das jedoch nach entsprechendem Freiräumen der Sinkkästen zumeist ebenfalls schnell über das Trennsystem abgeleitet werden kann.



Abbildung 15: vorhandener Gully westlich der Talstation Felderhalde

www.lars-consult.de Seite 39 von 70



Allerdings ist der nachfolgende Regenwasserkanal in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt. Der Vorhabensträger hat bereits eine Befahrung der Kanalisation im betroffenen Bereich durchgeführt, um hier entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Hochwasserereignissen ergreifen zu können. Außerdem ist im Bereich des Ersatzbaus an der Talstation eine Versickerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung des Multifunktionsgebäudes geplant. Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass infolge des nur äußerst geringen Versiegelungsgrades und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Bike-Trassen / Befestigungen keine nennenswerte, projektbedingt verursachte Veränderung des Abflussverhaltens nach Starkregenereignissen zu erwarten ist.

Vorbelastungen

Tendenziell ist aufgrund der eher extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (keine Gülleausbringung, da rechtskräftig ausgewiesene Ausgleichsflächen im Bereich des gesamten Hanges der Felderhalde) nur von einer eher geringen anthropogen bedingten Vorbelastung des Grundwassers auszugehen, erheblich erhöhte Schad- oder Nährstoffwerte bzw. hygienische Probleme sind nicht zu erwarten.

2.5.2 Auswirkungen

Wie bereits erläutert sind projektbedingt verursachte Auswirkungen auf Oberflächengewässer aufgrund der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Still- und Fließgewässern nicht zu befürchten. Im Vergleich zur Bestandssituation bleibt die Situation bezüglich (extremen) Starkregenereignissen weitestgehend unverändert, das Oberflächenwasser kann über den Hang abfließen und in den dort bereits vorhandenen Sinkkästen abgeführt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen zur Herstellung der Bike-Routen sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge, unfallbedingt Betriebsstoffe) nicht vollständig auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als "gering" einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkung ist prinzipiell eine geringere Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung zu überprüfen. Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte anfallende Oberflächenwasser jedoch nach wie vor im Bereich der Felderhalde zur Versickerung kommt, ist diesbezüglich jedoch nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Grundsätzlich wird der für die Anlage der Bike-Routen erforderliche Flächenanteil so gering wie möglich gehalten, da hier der anstehende Mutterboden entfernt werden muss und somit tendenziell eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen besteht. Aufgrund der geplanten Nutzung als Bike-Park (für Fahrräder) ist jedoch nicht mit nennenswerten betriebsbedingen Schadstoffeinträgen zu rechnen.

www.lars-consult.de Seite 40 von 70



Die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur sollen durch geeignete Maßnahmen (Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä.) erfolgen, so dass anfallendes Regen- oder Oberflächenwasser hier nach wie vor (teilweise) versickern kann.

Zusammenfassend betrachtet, sind demnach nur "geringe" projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestand

Großklimatisch betrachtet ist das Projektgebiet dem Klimabezirk westliches Allgäu zuzuordnen, die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 6 bis 7°C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1.400 - 1.600 mm. Prinzipiell sind die klimatischen Bedingungen im Projektgebiet von der räumlichen Nähe zu den Allgäuer Alpen geprägt.

Das Klein- bzw. Lokalklima innerhalb des Planungsraumes und im Umfeld der Felderhalde ergibt sich als Folge der bestehenden topographischen Situation und der Flächennutzungen. So begünstigt der in Süd-Nord-Richtung geneigte, großflächige Wiesenhang die Entstehung von Kaltluft, die entsprechend dem vorliegenden Gefälle in nördlicher Richtung abfließt so dass sich hier eine für das Stadtgebiet von Isny günstige Situation ergibt (Zufuhr von Frischluft, gute Durchlüftung). Darüber hinaus wird im südlich an die Felderhalde angrenzenden Waldbestand "Felderholz" Frischluft produziert, die ebenfalls dem Stadtgebiet von Isny zugutekommt. Insgesamt kommt dem Projektgebiet damit eine relativ hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft zu.

Vorbelastungen

Auf den nur extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Geruchsbelästigungen als Folge von Gülleausbringung auszuschließen (rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen). Allerdings sind gewisse lufthygienische Vorbelastungen resultierend aus den verkehrsbedingten Emissionen der angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen nicht gänzlich auszuschließen (jedoch nur von relativ geringer Intensität).

2.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Herstellung der Bike-Routen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen sind auf den Zeitraum der Baumaßnahmen beschränkt und erreichen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO², Stockoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Durch die temporäre Wirkung sind die Auswirkungen aber als "gering" zu bewerten.

www.lars-consult.de Seite 41 von 70



Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Nutzung der Fläche als Bike-Park wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da mit der Erholungsnutzung (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit maximal geringfügige Schadstoffemissionen auftreten werden. Auch bleibt durch die Anlage der Bike-Routen die bestehende Funktion der Felderhalde im klimatischen Gefüge (Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss in Richtung des Stadtgebietes von Isny im Allgäu) weitestgehend erhalten, nennenswerte negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu befürchten.

Die anlage- und betriebsbedingten Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO², Stockoxide) zwar ebenfalls grundsätzlich zum Klimawandel bei. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der bereits vorhandenen Vorbelastungen ist die zusätzliche Belastung jedoch als gering zu bewerten.

Zusammenfassend betrachtet liegen nur "geringe" projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vor.

2.7 Schutzgut Landschaft

2.7.1 Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder – im Laufe der Zeit – von Menschenhand geschaffen wurden (Kulturlandschaft). Das Landschaftsbild im Projektgebiet wird natürlich in erster Linie durch die landschaftlich reizvolle Topographie sowie die bestehenden landschaftsbildprägenden Elemente im Bereich der Felderhalde geprägt. Diesbezüglich sind der bestehende Schlepplift, der Streuobstbestand im steileren Hangbereich, die älteren Einzelbäume sowie das amtlich kartierte Feldgehölz (Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz", nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt) zu nennen. Auch der im Süden angrenzende Waldbestand, die Baumreihe an der Lohbauerstraße sowie die weiteren (älteren) Gehölzbestände im näheren Umfeld der Felderhalde (u. a. im Bereich Spitalhofweg inkl. des Parkplatzes, der Straße "Zur Ludwigshöfe" und der angrenzenden Bebauung) wirken sich auf das Landschaftsbild im Planungsraum positiv aus. Innerhalb des Planungsraumes ergeben sich positive Blickbezüge zum Stadtgebiet von Isny im Allgäu, zur Adelegg sowie zu den Allgäuer Alpen.

Der Hang der Felderhalde weist einen Höhenunterschied von etwa 54 Höhenmetern (ca. 718 m ü. NN im Bereich der Talstation, ca. 772 m ü. NN im Süden der Felderhalde) auf und ist in nördlicher Richtung exponiert. Wie bereits mehrfach erläutert ist der überwiegende Teil der Felderhalde nur sehr extensiv als Wiesenfläche genutzt (da rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen), was sich insbesondere aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Extensivwiesen (schöner Blühaspekt im Frühjahr bzw. Frühsommer) ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

www.lars-consult.de Seite 42 von 70



Unter Berücksichtigung der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Einsehbarkeit und der weitreichenden attraktiven Blickbeziehungen kommt dem Planungsraum zusammenfassend betrachtet damit eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Landschaftsbildqualität zu.

Vorbelastungen

Analog zu den Schutzgütern Mensch sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich auch beim Landschaftsbild akustische und visuelle Vorbelastungen v. a. aufgrund der Nachbarschaft zu den angrenzenden Verkehrswegen ("Zur Ludwigshöhe" im Norden, Spitalhofweg im Nordosten und Lohbauerstraße im Osten), dem nahegelegenen Parkplatz (östlich des Spitalhofweges) sowie den bebauten Flächen (Bewegungen von Fahrzeugen und Menschen, betriebs- und verkehrsbedingte Lärmemissionen).

2.7.2 Auswirkungen

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild einerseits die unvermeidlichen baulichen Eingriffe im Bereich der Felderhalde zur Herstellung der Bike-Trassen sowie andererseits die geplanten Standorte und die bauliche Ausführung der mobilen Abzäunung der Bike-Trassen besonders zu berücksichtigen. Dabei ist natürlich die besondere topographische Situation (in Richtung des Stadtgebietes geneigter Hang mit sehr guter Einsehbarkeit) entsprechend zu würdigen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Herstellung der Bike-Trassen ist mit optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die eigentliche Bautätigkeit zu rechnen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Maschinen, Bautätigkeit etc.). Diese Auswirkungen sind zwar auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt, aufgrund er landschaftlichen Bedeutung und Sensibilität / Einsehbarkeit des Projektgebietes aber mit "mittel bis hoch" zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Schaffung von Blickbezügen zu den Bike-Trassen sowie insbesondere der geplanten (mobilen) Abzäunung. Um die negativen Auswirkungen der Zäune soweit als möglich zu minimieren, hat sich der Vorhabensträger für eine hinsichtlich Material und Farbgebung naturnahe Lösung entschieden, die sich gut in das relativ hochwertige und empfindliche (weil gut einsehbare) landschaftliche Erscheinungsbild der Felderhalde einfügt.

Demnach soll ein mobiler Schafweidezaun eingesetzt werden, der im Landschaftsbild nicht störend wirkt und für die Pflege der Flächen und den Winterbetrieb leicht zu versetzen / entfernen ist (vgl. nachfolgende Abbildung). Die räumliche Lage der erforderlichen Einzäunungen ist Abbildung 2 in Kap. 1.2.4 zu entnehmen.

www.lars-consult.de Seite 43 von 70



Abbildung 16: Geplante Ausgestaltung der Abzäunung der Bike-Trassen

Abbildung 17: Detail der geplanten Abzäunung der Bike-Trassen

Neben der (anlagenbedingten) Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bike-Trassen inkl. (mobiler) Abzäunung sind die betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Bike-Parkes zu berücksichtigen (Beunruhigung durch Fahrradfahrer im Hangbereich, verkehrsbedingte Lärmund Schadstoffimmissionen etc.).

Insgesamt kommt den projektbedingten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen unter besonderer Berücksichtigung einerseits der Einsehbarkeit des Projektgebietes sowie andererseits der geplanten Ausgestaltung der (mobilen) Zäune eine "mittlere bis hohe" Beeinträchtigungsintensität zu.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestand

Westlich der Bergstation an der Felderhalde besteht das Denkmal für Karl von Lohbauer (inkl. zwei prägenden Einzelbäumen), im Waldbereich östlich der Bergstation besteht ein Kriegerdenkmal. Darüber hinaus liegen innerhalb des Projektgebietes keine weiteren Kulturgüter vor.

An Sachgütern sind im Planungsraum in erster Linie der vorhandene Skilift, ein Verteilermasten der amisol GmbH (Allgäu DSL) sowie das bestehende Wirtschaftsgebäude zu nennen, (landwirtschaftliche Nutzflächen sind in diesem Zusammenhang nicht als Sachgut anzusehen).

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Kriegerdenkmal östlich der Bergstation sowie das westlich der Bergstation an der Felderhalde vorhandene Denkmal (Karl von Lohbauer, inkl. zwei prägenden Einzelbäumen) werden in ihrem Bestand erhalten und durch das geplante Projekt nicht in Mitleidenschaft gezogen. Gleiches gilt für den vorhandenen Skilift auf der Felderhalde und den Verteilermasten der amisol GmbH (Allgäu DSL). Das bestehende Wirtschaftsgebäude soll erneuert werden (ein entsprechender, bereits genehmigter Bauantrag liegt vor), so dass hier von einer (erheblichen) Wertsteigerung dieses Sachgutes ausgegangen werden kann.

www.lars-consult.de Seite 44 von 70



Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Unter der Voraussetzung, dass diese fachlichen Vorgaben des Bebauungsplanes hinreichend umgesetzt werden, sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter als "gering" einzustufen.

2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

2.10 Kumulative Wirkungen

Da die aktuelle Nutzung der Felderhalde als Kleinskigebiet naturgemäß ausschließlich in den Wintermonaten stattfindet, sind diesbezüglich keine kumulierenden Auswirkungen zu befürchten. Auch andere kumulierenden Wirkungen (etwa durch ähnlich gelagerte Projekte in räumlicher Nähe) sind für das gegenständliche Vorhaben nicht bekannt.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gesamte Felderhalde auch zukünftig als Ausgleichsfläche bzw. extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Eine Nutzung als Bike-Park entfällt in diesem Fall. Somit blieben auch die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Standort für die natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sowie die ökologischen Funktionen der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen für die Gesamtfläche erhalten.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Zielsetzungen der Stärkung der stadtnahen Erholungsfunktion der Felderhalde bei Nichtdurchführung der Planung nicht erfolgen könnten.

www.lars-consult.de Seite 45 von 70



4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Grundsätzlich wurde im Rahmen der Trassierung der Bike-Routen versucht, größere zusammenhängende Flächen auf der Felderhalde soweit als möglich nicht in Anspruch zu nehmen, so dass diese ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erfüllen können (vgl. hierzu Aktennotiz zum Besprechungstermin vom 08.03.2018). So wurden alternative Fahrrouten, die auch den östlichen Hang beunruhigt hätten aus diesem Grund nicht weiterverfolgt (darüber hinaus hätten sich bei diesen Alternativen ggf. auch immissionsschutzrechtliche Probleme mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung ergeben). Durch dieses Vorgehen konnte sichergestellt werden, dass der östliche Bereich des Hanges großflächig nicht durch die Sommernutzung beansprucht bzw. beeinträchtigt wird und diese Flächen daher ihre vorhandene Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erhalten bleibt. Gleiches gilt für großflächige zusammenhängende Bereiche im Westen des Hanges (vorhandene Streuobstwiese), die ebenfalls nicht beansprucht werden.
- Sowohl das Feldgehölz auch als der Streuobstbestand sowie die prägenden Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes) werden durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt.
- Die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur sollen durch geeignete Maßnahmen (Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä.) erfolgen, so dass anfallendes Regen- oder Oberflächenwasser hier nach wie vor (teilweise) versickern kann.
- Es wird ein Besucherinformations- und Lenkungskonzept vor Ort geben, v.a. auf Info-Tafeln und Flyern. Weiterhin wird durch organisatorische Maßnahmen und Informationen gewährleistet, dass die Flächen außerhalb der geplanten Bike-Trassen sowie der Betriebszeiten nicht befahren werden (siehe nachfolgender Punkt).
- Prinzipiell ist die Anlage nur durch Kunden nutzbar, wenn eine Betreuung vor Ort ist, die geplanten Bike-Routen sind außerhalb der Öffnungszeiten versperrt. Zu diesem Zweck ist das Aufstellen eines (mobilen) Zaunes oder auch stabiler Netze geplant (der / die im Winter für die Skinutzung wieder abgebaut wird / werden), welcher für Kleintiere durchlässig und ansprechend gestaltet sein soll, aber unbefugten Personen den Eintritt verbietet.
- Um negative Auswirkungen der Zäune soweit als möglich zu minimieren, hat sich der Vorhabensträger für eine hinsichtlich Material und Farbgebung naturnahe Lösung entschieden, die sich gut in das relativ hochwertige und empfindliche (weil gut einsehbare) landschaftliche Erscheinungsbild der Felderhalde einfügt. Demnach soll ein mobiler Schafweidezaun eingesetzt werden, der im Landschaftsbild nicht störend wirkt und für die Pflege der Flächen und den Winterbetrieb leicht zu versetzen / entfernen ist (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17).

www.lars-consult.de Seite 46 von 70





- Verzicht auf Flutlichtbetrieb des Bike-Parks (im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November), um negative Auswirkungen auf entsprechende Arten(gruppen) zu vermeiden. Im Bereich der Gastronomie (Talstation) ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung Wert zu legen.
- Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.)
- Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März August) eingehalten werden.
- Situierung von notwendigen Lagerflächen ausschließlich in Bereichen, die ohnehin befestigt werden müssen und daher Reduzierung der Eingriffsfläche in den Boden. Die geplanten Lagerflächen können über bestehende Straßen / Forstwege angefahren werden, so dass sich hier keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.
- Optimierung des Bauablaufes unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Eingriffen in den Boden: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (eigentliche Fahrspur nur ca. 50 cm breit, Verwendung von Rasengitter, wasserdurchlässige Befestigung o. ä. im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur), kein Abfahren von wertvollem Oberboden / Humus sondern Verwendung im Bereich der notwendigen Böschungsangleichungen, kein Einbau von Fremdboden, Bau der Bike-Trassen ausgehend von den beiden genannten Lagerflächen (hangaufwärts bzw. hangabwärts) ausschließlich auf den Flächen der geplanten Bike-Trassen, daher keine Anlage von Baustraßen erforderlich (Vermeidung von Verdichtung angrenzender Flächen etc.).
- Auch die Instandhaltung der Bike-Routen ist über die (dann ja bereits bestehenden) Bike-Routen und damit ohne Befahren / Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich.
- Bei der Auswahl der eingesetzten Baumaschinen wird auf eine möglichst schonende Baudurchführung hoher Wert gelegt, da möglichst kleine und nicht zu schwere Geräte zum Einsatz kommen (Vermeidung von Bodenverdichtungen).
- Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Bauarbeiten und Betrieb kann in der Regel durch ein Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzept erfolgen.
- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

www.lars-consult.de Seite 47 von 70



- Sollte der Bike-Park aus der Nutzung genommen werden, ist die Anlage zurückzubauen und das Gelände in seinen ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.
- Das westlich der Bergstation an der Felderhalde vorhandene Denkmal (Karl von Lohbauer, inkl. zwei prägenden Einzelbäumen) und das östlich der Bergstation liegende Kriegerdenkmal werden in ihrem Bestand erhalten und durch das geplante Projekt nicht in Mitleidenschaft gezogen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).
- Zur Sicherstellung und Überwachung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung (durch geeignetes Fachpersonal) dringend empfohlen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzeptes durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der geplante Bike-Park stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der "Ökokontoverordnung" Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO) bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen".

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", ÖKVO). In den nachfolgenden Unterkapiteln wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung im Bereich der Felderhalde abgehandelt (differenziert für Biotoptypen und Boden). Methodisch wird diesbezüglich auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg getroffenen Absprachen sowie die in der Stellungnahme des LRA Ravensburg zum Scoping-Termin vom 14.06.2018 getroffenen Aussagen verwiesen.

www.lars-consult.de Seite 48 von 70



Geringfügige Änderungen des Streckenverlaufs der geplanten Bike-Linien (im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren), welche sich durch die Anpassung der Linie an topographische Verhältnisse ergeben, müssen entsprechend einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachbilanziert werden. Die Trassierung muss allerdings innerhalb des dafür vorgesehenen Sondergebietes (SO 1) erfolgen. Die aktuell geplante Trassierung der Bike-Routen bleibt innerhalb des dafür vorgesehenen Sondergebietes (SO 1) und überschreitet nicht die darin festgesetzte zulässige Gesamtfläche der Bike-Fahrspuren (5.000 m²). Vielmehr bewirken die geringfügigen Änderungen des Streckenverlaufes vom Grundsatz eine Reduzierung der Streckenlänge und damit auch der Eingriffsfläche. Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise wurde die derzeitige Abgrenzung der Eingriffsflächen bewusst eher großzügig bemessen so dass davon auszugehen ist, dass der tatsächliche Ausgleichsbedarf unter dem in den folgenden Unterkapiteln bilanzierten liegen wird.

4.2.1 Bilanzierung der in Anspruch genommenen (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsfläche (inkl. Zuschlag für timelag)

Aufgrund der vorgefundenen floristischen Artenzusammensetzung ergibt sich (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, vgl. Stellungnahme des LRA Ravensburg zum Scoping-Termin vom 14.06.2018) in Folge der - im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen - bereits durchgeführten Extensivierungsmaßnahmen eine Einstufung der Felderhalde in den Biotoptyp 33.41 "Fettwiese mittlerer Standorte" mit 13 ÖP/m² (Hinweis: Im Rahmen der Bestandsbewertung der o. g. Bebauungspläne wurde die Felderhalde seinerzeit als Biotoptyp 33.61 "Intensivwiese als Dauergrünland" mit einem Biotopwert von 6 ÖP/m² eingestuft). Gemäß telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Bilanzierung der in Anspruch genommenen (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsfläche folgendermaßen durchgeführt:

Angesetzt wird demnach die vom Zeitpunkt der Bestandsbewertung der Bebauungspläne definierten Ausgangszustand (Biotoptyp 33.61 "Intensivwiese als Dauergrünland", 6 ÖP/m²) zum derzeitigen tatsächlichen Biotopwert (Biotoptyp 33.41 "Fettwiese mittlerer Standorte", 13 ÖP/m²) erreichte Aufwertung in Ökopunkten (also 7 ÖP/m² für Flächen, die keine ökologische Funktion mehr übernehmen können) zuzüglich einem Zuschlag für den timelag. Entsprechend der in Kap. 1.2.4 erläuterten Sachverhalte (geplanter Bauablauf, Breite der geplanten Fahrrouten, notwendige Befestigungen im Bereich der Lifttrasse sowie im Ein- und Ausstiegsbereich, Anlage der Lagerflächen, Herstellung der wiederbegrünten Böschungsflächen) setzt sich die Ökobilanz für die Inanspruchnahme der rechtlich fixierten Ausgleichsflächen folgendermaßen zusammen:

www.lars-consult.de Seite 49 von 70



Tabelle 1: Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe im Bereich der rechtlich fixierten Ausgleichsflächen

Eingriffstyp	in Anspruch genommene Fläche in m²	Ansatz an ÖP/m²	Zuschlag für ti- melag	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)		
Totalverlust der ökologischen Funktion der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche						
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 %für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m²)	1.318	7	17 %	10.794		
geplante Befestigungen für die Lagerflä- chen, die Liftspur sowie die Ein- und Aus- stiegsbereiche	1.320	7	17 %	10.811		
Teilverlust der ökologischen Funktion der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen						
geplante Böschungen angrenzend an die Bike-Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 3.313 m²)	3.644	3	17 %	12.790		
stärker beunruhigter Bereich zwischen bereits genehmigtem Parkplatz, Wirtschaftsgebäude und Talstation	595	3	17 %	2.088		
Gesamt	6.877		,	36.483		

Demnach ergibt sich für die Anlage der Bike-Routen sowie die geplanten Lagerflächen und Befestigungen im Bereich der Liftspur (inkl. Ein- und Ausstiegsbereich) eine projektbedingt erforderliche Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in einem Flächenumfang von 2.638m² (Bike-Routen 1.318 m² + 1.320 m² Lagerflächen / Liftspur + Ein- und Ausstiegsbereich). Dieser Flächenanteil verliert die mit der Ausgleichsflächenkonzeption der o. g. Bebauungspläne definierten ökologischen Funktionen vollständig, so dass hier die gesamte, bisherig erreichte Aufwertung von 7 ÖP/m² in Ansatz gebracht werden muss.

Dagegen werden die geplanten Böschungsangleichungen mit weichen Geländeübergängen angelegt anschließend wiederbegrünt und analog der angrenzenden extensiven Wiesenflächen gepflegt, so dass diesen Bereichen noch eine gewisse ökologische Funktion zukommen kann. In die Ökobilanz gehen diese Böschungsbereiche mit einem Ansatz / Verlust von 3 ÖP/m² ein.

www.lars-consult.de Seite 50 von 70



Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgleichsflächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der Ausgleichflächenkonzeptionen der o. g. Bebauungspläne gepflegt werden, wird darüber hinaus sowohl für die überbauten als auch die beeinträchtigten Flächen ein Zuschlag (für den timelag) von 17 % angesetzt. Dieser leitet sich – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – aus dem Zeitraum der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ca. 5 Jahre) bezogen auf den die Gesamtdauer der geplanten Pflegemaßnahmen ab (30 Jahre).

In Summe ergibt sich damit für die projektbedingte Inanspruchnahme von rechtlich bereits festgesetzten Ausgleichsflächen ein Bedarf von 36.483 ÖP.

4.2.2 Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotoptypen (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)

Zusätzlich zum erforderlichen Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen wird der projektbedingt verursachte Eingriff in die Ökobilanz eingestellt. Gemäß Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt in Ravensburg werden diese Eingriffe (entsprechend der ursprünglichen Bestandsbewertung der betroffenen Flächen - Biotoptyp 33.61 "Intensivwiese als Dauergrünland") mit Wert von 6 ÖP/m² in die Bilanz eingestellt. Dies gilt allerdings nur für Flächen, deren ökologische Funktion durch den Eingriff vollständig und dauerhaft verloren gehen (Geplante Fahrrouten sowie sonstige Befestigungen).

Dagegen werden betriebsbedingte Beeinträchtigungen (im Wesentlichen Beunruhigungen der angrenzenden Flächen durch die Fahrradfahrer) mit einem Wertverlust von 3 ÖP/m² berücksichtigt.

Für den Bereich der geplanten Fahrrouten, der Lagerflächen sowie für die Befestigungen der Liftspur (inkl. des Ein- und Ausstiegsbereiches) wird der Eingriff wie eine Versiegelung bewertet. Demnach ergibt sich für den entsprechend betroffenen Bereich eine Abwertung um 6 ÖP/m². Da der entsprechend überplante Bereich eine Gesamtfläche von 2.638 m² einnimmt (1.318 m² für die Bike-Routen + 1.320 m² für Lagerflächen / Liftspur + Ein- und Ausstiegsbereich), ergibt sich für die projektbedingte dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen ein Ökopunktebedarf von 15.828 ÖP.

Darüber hinaus wird ein Beeinträchtigungskorridor von beidseitig 10 m entlang der geplanten Bike-Trassen sowie der Liftspur (samt Ein- und Ausstiegsbereich) angenommen. Aufgrund der Abzäunung der Trassen sowie der Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Projekten ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass Fahrradfahrer neben der geplanten Trasse fahren werden. Trotzdem ergibt sich durch die Beunruhigung der angrenzenden Flächen (zumindest für die Fauna) eine gewisse Eingriffsintensität. Diese ist jedoch nicht mit einem Totalverlust wie für die geplanten Trassen gleichzusetzen. Vielmehr wird aufgrund der projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen ein Wertverlust von 3 ÖP/m² angenommen. Da der in Abbildung 2 entsprechend dargestellt Bereich eine Fläche von 39.851 m² einnimmt (geplante Böschungsangleichungen + Beeinträchtigungskorridor), ergibt sich für die projektbedingte Beeinträchtigung von Flächen ein Ökopunktebedarf von 119.553 ÖP.

www.lars-consult.de Seite 51 von 70



Tabelle 2: Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in Biotoptypen

Eingriffstyp	in Anspruch genommene Fläche in m²	Ansatz an ÖP/m²	Ausgleichsbe- darf in Öko- punkten (ÖP)		
Totalverlust der ökologischen Funktion durch Versiegelung / Befestigung von Flächen					
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 %für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m²)	1.318	6	7.908		
geplante Befestigungen für die Lagerflächen, die Liftspur sowie die Ein- und Ausstiegsbereiche	1.320	6	7.920		
Teilverlust der ökologischen Funktion durch Beeinträchtigung / Beunruhigung angrenzender Flächen					
geplante Böschungen angrenzend an die Bike-Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 3.313 m²)	3.644	3	10.932		
Betriebsbedingte Beunruhigung von Flächen in einem Beeinträchtigungskorridor von beidseitig 10 m entlang der geplanten Bike-Trassen sowie der Liftspur	36.207	3	108.621		
Gesamt	42.489		135.381		

Insgesamt addiert sich der projektbedingte Eingriff durch die baulichen Eingriffe in Biotoptypen (inkl. der betriebsbedingten Beeinträchtigungen) demnach auf 135.381 ÖP.

4.2.3 Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden

Entsprechend der vom RP Freiburg zur Verfügung gestellten Daten haben die Böden im Bereich der Felderhalde eine Gesamtbewertung von 2,67 was 10,66 ÖP/m² entspricht. Projektbedingte Eingriffe in den Boden im Sinne der ÖKVO ergeben sich in erster Linie natürlich für die geplanten Fahrrouten, da hier der anstehende Oberboden entfernt werden muss. Nach Umsetzung der Maßnahme können (nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde am LRA Ravensburg) für den Bereich der geplanten Fahrrouten noch 1,33 ÖP/m² bzw. für den Bereich der geplanten Böschungs- und Aufschüttungsflächen sowie der Befestigungen im Bereich der Liftspur inkl. des Ein- und Ausstiegsbereiches noch 4 ÖP/m² angesetzt werden.

www.lars-consult.de Seite 52 von 70



Für die projektbedingten Eingriffe im Bereich der Fläche der geplanten Fahrrouten ergibt sich demnach ein Bedarf von 12.297 ÖP (1.318 m^2 x (10,66 – 1,33) ÖP/ m^2), für den Bereich der Liftspur inkl. des Ein- und Ausstiegsbereiches ein Bedarf von 8.791 ÖP (1.320 m^2 x (10,66 – 4) ÖP/ m^2) und für den Bereich der geplanten Böschungs- und Aufschüttungsflächen ein Bedarf von 24.269 ÖP (3.644 m^2 x (10,66 – 4) ÖP/ m^2). Fahr- und Transportwege müssen nicht in die Bilanz eingestellt werden, da der gesamte Bauablauf sowie die Instandhaltung der Bike-Trassen ohne Anlage von Baustraßen bzw. Befahren von verdichtungsempfindlichen Nebenflächen geplant ist.

Auch für die Anlage der Lagerflächen entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da diese Flächen bewusst so situiert wurden, dass Eingriffe in den Bodenhaushaltvermieden werden (im Bereich der Talstation auf einem bereits genehmigten Parkplatz und im Bereich der Bergstation im ohnehin in der Bilanzierung bereits berücksichtigten Ausstiegsbereich).

Tabelle 3: Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in den Boden

Eingriffstyp	in An- spruch ge- nommene Fläche in m²	Wertig- keit Be- stand in ÖP/m ²	Wertig- keit Pla- nung in ÖP/m ²	Wert- verlust in ÖP/m²	Ausgleichs- bedarf in ÖP
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 %für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m²)	1.318	10,66	1,33	9,33	12.297
geplante Befestigungen für die La- gerflächen, die Liftspur sowie die Ein- und Ausstiegsbereiche	1.320	10,66	1,33	9,66	12.751
geplante Böschungen und Aufschüttungsflächen angrenzend an die Bike-Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 3.313 m²)	3.644	10,66	4	6,66	24.269
Gesamt	6.282				49.317

Für die projektbedingten Eingriffe in den Boden ergibt sich demnach ein Ausgleichsbedarf von 49.317 ÖP.

www.lars-consult.de Seite 53 von 70



4.2.4 Gesamtbedarf an Ökopunkten

Insgesamt summiert sich der projektbedingte Ausgleichsbedarf demnach auf 221.181 ÖP (Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsfläche inkl. timelag: 36.483 ÖP+ projektbedingte Eingriffe durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Biotoptypen + projektbedingte Eingriffe in den Boden: 184.698 ÖP).

In nachfolgender Tabelle wird der projektbedingtverursachte Eingriff in Natur und Landschaft – bilanziert gemäß den geltenden Fachvorgaben – zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 4: Zusammenfassung der projektbedingt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (bilanziert gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)

Eingriffstyp	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)
Bilanzierung der Inanspruchnahme von (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsflächen (inkl. Zuschlag für timelag)	36.483
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotoptypen (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)	135.381
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden	49.317
Gesamtsumme:	221.181

4.3 Neuordnung der rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf der Felderhalde

Die geplante Sommernutzung macht eine lagemäßige Verschiebung sowie Neuordnung der bisher rechtskräftig auf der Felderhalde ausgewiesenen Ausgleichsflächen erforderlich. Dabei wird – nach Rücksprache mit dem zuständigen LRA Ravensburg – folgendermaßen vorgegangen.

Folgende drei Ausgleichsflächen verbleiben auf dem Grundstück der Felderhalde und werden nur lagemäßig in östlicher Richtung verschoben (vgl. Abbildung 14 sowie nachfolgende Abbildung 18):

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009 der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 42.000 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (6.000 m² x 7 ÖP/m²)
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012– der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 59.234 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (8.462 m² x 7 ÖP/m²)
- Bauantrag "Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach" der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 7.644 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht (1.092 m² x 7 ÖP/m²)

www.lars-consult.de Seite 54 von 70



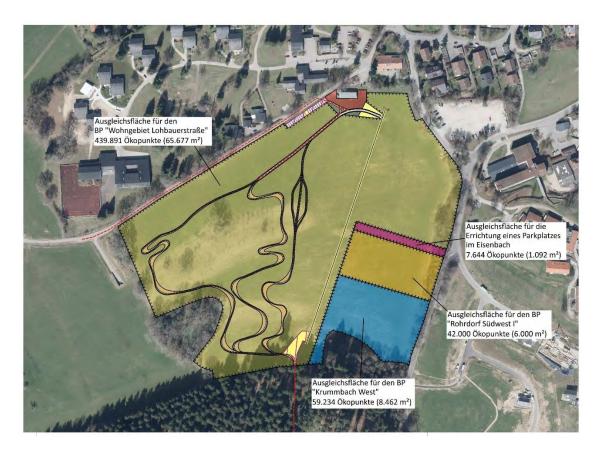


Abbildung 18: Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde

Die verbleibende Restfläche der Felderhalde – wird abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigter Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet) dem Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014) zugeordnet.

Diese Restfläche (exklusive der o. g. Eingriffsflächen Bike-Park) beträgt insgesamt 65.677 m². Davon werden 60.715 m² als (mittlerweile extensiv genutzte) Wiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 7 $\ddot{\text{OP}}/\text{m}^2$) und 4.962 m² als Streuobstwiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 3 $\ddot{\text{OP}}/\text{m}^2$) genutzt, so dass diese Bereiche insgesamt demnach noch einem Wert von 439.891 Ökopunkten entsprechen (60.715 m² x 7 $\ddot{\text{OP}}/\text{m}^2$ + 4.962 m² x 3 $\ddot{\text{OP}}/\text{m}^2$).

Da in der Bilanzierung zum Bebauungsplanverfahren "Wohngebiet Lohbauerstraße" der auf der Felderhalde liegenden Ausgleichsfläche in Wert von 457.800 ÖP zugeordnet wurde, ergibt sich hier ein (projektbedingt verursachtes) Defizit von 17.909 ÖP (457.800 ÖP - 439.891 ÖP). Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (vgl. nachfolgendes Kapitel) durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen.

www.lars-consult.de Seite 55 von 70



Der Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" wird gemäß den Absprachen mit dem zuständigen LRA Ravensburg im vereinfachten Verfahren geändert, für die drei oben genannten Ausgleichsflächen ist lediglich eine Anpassung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche, Flst.Nr. 1512 für die neu zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen/-teilflächen notwendig (da hier nur eine geringfügige lagemäßige Verschiebung erfolgt, die Fläche jedoch – wie in den BP-Verfahren / dem Bauantrag definiert – auf der Felderhalde bzw. der Fl.-Nr. 1512 verbleibt; vgl. entsprechende E-Mail des LRA Ravensburg vom 01.10.2018).

4.4 Bilanzierung der Ausgleichsflächen bei Bengel

Der Ausgleich für den projektbedingten Eingriff in Natur und Landschaft soll im Bereich des Gehöftes Bengel erfolgen. Diese liegen auf den Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen nur etwa 1,4 km südlich der Felderhalde (siehe nachfolgende Abbildung).

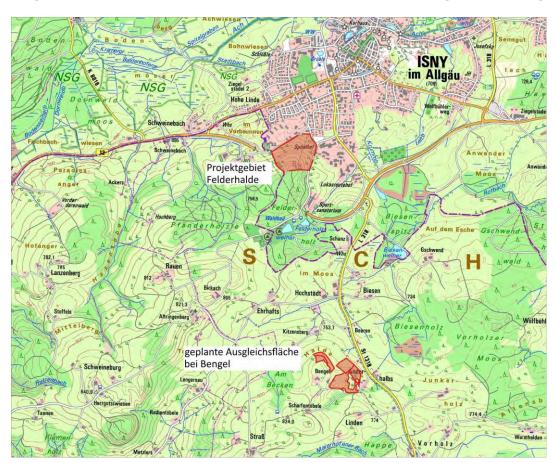


Abbildung 19: Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel (Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)

Die Flächen werden aktuell überwiegend einer intensiven Grünlandnutzung unterzogen (ca. 5 bis 6 Schnitte pro Jahr, mehrmalige Gülledüngung). Teilbereiche werden jedoch von Gebäude-, Hof-, Privatgarten- und Verkehrsflächen sowie bestehenden Gehölzbiotopen eingenommen. Im Bereich eines relativ steilen Hangs (Fl.-Nr. 1331) erfolgt eine intensive Beweidung.

www.lars-consult.de Seite 56 von 70



Die Mähwiese auf den Flurstücken Nr. 1330, 1315 und 1315/2 sowie die Weide auf dem Flurstück Nr. 1331 kann gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg als "Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm" (33.41) eingestuft werden. Der Krautanteil an typischen Fettwiesenarten ist im Verhältnis zum Gräseranteil relativ hoch (Deckungsgrad der Kräuter zum Zeitpunkt der Erfassung ca. 50%). Dabei dominieren wenige Arten wie Löwenzahn (Taraxacum officinalis), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Rotklee (Trifolium pratense), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris) und Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa) die Krautschicht. Daneben finden sich vereinzelt bis sporadisch, Gänseblümchen (Bellis perennis), Fettwiesen-Margerite (Leucanthemum ircutianum), Große Bibernelle (Pimpinella major), Frauenmantel (Alchemilla agg.), Wiesen-Bärenklau (Heracleum sphondylium), Wiesen-Kümmel (Carum carvi), Wiesen-Kerbel (Anthriscus sylvestris), Gewöhnliches Hornkraut (Cerastium holosteoides), Efeu-Gundermann (Glechoma hederacea) und Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys). In der Grasschicht wachsen mehrere Süßgräserarten wie Gemeines Knaulgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Gemeine Quecke (Agropyron repens), Ausdauernder Lolch (Lolium perenne) und Wiesen-Rispengras (Poa pratensis). Aufgrund der hohen Deckungsgrade weniger Arten beträgt die Artenzahl innerhalb des Bewertungsrahmens von 25 m² meist nur ca. 12 – 14 Arten. Dementsprechend kann der Bestand mit 9 Wertpunkten eingestuft werden (entsprechend der von der UNB zur Verfügung gestellten Dokumentes "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto").

Auf den nord-/nordostexponierten Hangbereichen der Weide (südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1331) ist eine leichte Verschiebung im Artenspektrum festzustellen. Der Anteil an krautigen Fettwiesenarten nimmt hier etwas ab. Es gesellen sich Arten wie Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) hinzu. Der Bestand ist aufgrund der Exposition allerdings stellenweise stark durchsetzt mit dem Sparrigen Kranzmoos (*Rhytidiadelphus squarrosus*), welches hier die Gräser und Kräuter verdrängt. Aufgrund der etwas mesophileren Ausrichtung des Bereiches bei insgesamt vergleichbarer Anzahl von Arten innerhalb von 25 m² wird hier ein Wertpunkt mehr, also 10 Wertpunkte, veranschlagt (gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto").

Für die Ausgleichsflächenkonzeption sollen lediglich, die intensiv bewirtschafteten Flächen (Intensivgrünland und Weide) herangezogen werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Die grundsätzliche Eignung dieser Flächen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins bereits bestätigt.

Die geplanten Maßnahmen orientieren sich sowohl inhaltlich als auch was die Bilanzierung gemäß ÖKVO betrifft grundsätzlich an den naturschutzfachlichen Zielsetzungen der im Bereich der Felderhalde rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen. Folglich werden die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen durch ein entsprechend geändertes Mahdregime sowie den Verzicht auf Düngung in eine extensivere Nutzung überführt. Für diese Maßnahmen wird – analog zu den im Bereich der Felderhalde in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen– von einem durchschnittlichen Aufwertungspotenzial von 7 ÖP/m² ausgegangen (Entwicklungsziel: Biotoptyp 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich). Unter dieser Voraussetzung ergibt sich für die insgesamt ca. 5,71 ha große (anrechenbare) Fläche ein Aufwertungspotenzial von ca. 399.021 Ökopunkten (vgl. nachfolgende Tabelle 5 und Tabelle 6).

www.lars-consult.de Seite 57 von 70



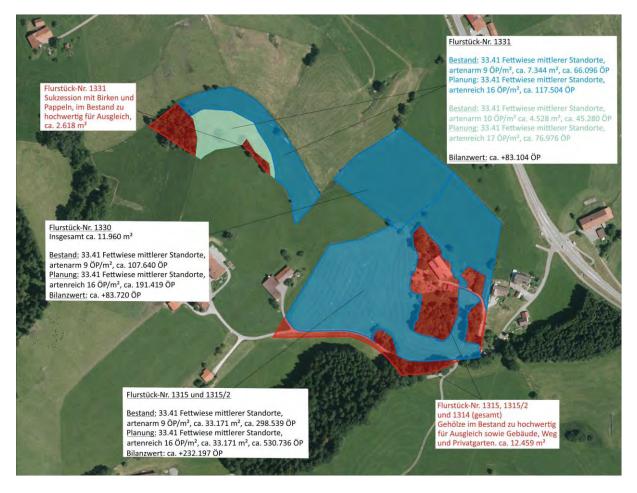


Abbildung 20: Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel

Zur Erreichung der naturschutzfachlichen Zielsetzungen werden auf den Flächen folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Aus den aktuell 5- bis 6-schürigen Intensivwiesen soll durch die Verringerung der Mahdhäufigkeit und Verzicht auf Gülledüngung, Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel eine 2-schürige artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Das Mähgut wird abtransportiert. Gegebenenfalls ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg eine jährlich einmalige Düngung mit Feststoffmist möglich (Erhaltungsdüngung). Auf Gülleausbringung, Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel wird dagegen grundsätzlich verzichtet.

www.lars-consult.de Seite 58 von 70



- Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten Jahren eine häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte über einen Zeitraum von maximal drei Jahren) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes erforderlich (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Erste Mahd ab 1. Juni, folgende zwei Mahdtermine dann im Abstand von 6 bis 8 Wochen (ca. 01. August und 15. September).
- Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung (gemäß Netzwerk Blühende Landschaft: "Schaffung artenreicher Wiesen durch Mähgutübertragung", Stand: Oktober 2010) bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe in einzelnen Teilbereichen).
- Alternativ zum obig beschriebenen Mahdregime ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine extensive Beweidung der Flächen zulässig (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen).
- Im derzeit intensiv beweideten steilen Hang (FI.-Nr. 1331) erfolgt eine Extensivierung der Beweidungsintensität (zulässig ist z. B. eine sehr extensive Standweide: Frühjahr bis Herbst mit bis zirka 1 2 GV/ha), Abstimmung der Beweidungsart und -intensität sowie der notwendigen Weidenachpflege mit der Unteren Naturschutzbehörde). Generell ist eine extensive Beweidung hinsichtlich der Biodiversität häufig besser als ein Brachfallen bisher genutzter Flächen. Besonders die sich auf nährstoffreicheren Böden entwickelnden Brachebestände zeichnen sich oft durch Artenarmut und hohe Dominanz einzelner Arten (Brennnessel oder Neophyten) aus.

In den nachfolgenden Tabellen werden sowohl die Bestandssituation als auch das Planungsziel der geplanten Ausgleichsflächen gemäß ÖKVO Baden-Württemberg bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen" bilanziert (Hinweis: Wie aus Abbildung 20 hervorgeht, werden als Ausgleichsflächen ausschließlich Flächen herangezogen, die bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden – sonstige Flächenanteile (Gebäude, Hofflächen, flächige Gehölzbestände etc. werden in nachfolgenden Tabellen nicht mehr aufgeführt – lediglich die in den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhandenen Einzelbäume / kleineren Gehölzgruppen werden der Vollständigkeit halber (als durchlaufender Posten) aufgelistet).

www.lars-consult.de Seite 59 von 70



Tabelle 5: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel- Bestand Biotoptypen

Flur- num- mer	Bio- toptyp- Nummer	Biotoptyp	Fläche / Stammumfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
1315 und 1315/2	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- arm	33.171	m²	9	298.539
	45.10 a	Einzelbaum	116	cm	8	928
	45.10 a	Einzelbaum	125	cm	8	1.000
	45.10 a	Einzelbaum	141	cm	8	1.128
	45.10 a	Einzelbaum	235	cm	8	1.880
		Summe:	33.171		Summe:	303.475
1330	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- arm	11.960	m²	9	107.640
	45.10 a	Einzelbaum	135	cm	8	1.080
		Summe:	11.960		Summe:	108.720
1331	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- arm	7.344	m²	9	66.096
	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- arm (beweideter Hangbereich)	4.528	m²	10	45.280
	41.10	Feldgehölz	90	m²	17	1.530
	45.10 a	Einzelbaum	53	cm	8	424
	45.10 a	Einzelbaum	73	cm	8	584
	45.10 a	Einzelbaum	73	cm	8	584
	45.10 a	Einzelbaum	38	cm	8	304
	45.10 a	Einzelbaum	32	cm	8	256
	45.10 a	Einzelbaum	32	cm	8	256
	45.10 a	Einzelbaum	157	cm	8	1.256
	45.10 a	Einzelbaum	172	cm	8	1.376
	Summe:		11.962		Summe:	117.946
Summe Ausgleichsfläche:			57.093	m²	Summe Öko- punkte Bestand:	530.141

www.lars-consult.de Seite 60 von 70



Tabelle 6: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel- Planung Biotoptypen

Flur- num- mer	Bio- toptyp- Nummer	Biotoptyp	Fläche/Stamm- umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
1315 und 1315/2	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- reich	33.171	m²	16	530.736
	45.10 a	Einzelbaum	116	cm	8	928
	45.10 a	Einzelbaum	125	cm	8	1.000
	45.10 a	Einzelbaum	141	cm	8	1.128
	45.10 a	Einzelbaum	235	cm	8	1.880
		Summe:	33.171		Summe:	535.672
1330	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- reich	11.960	m²	16	191.360
	45.10 a	Einzelbaum	135	cm	8	1.080
		Summe:	11.960		Summe:	192.440
1331	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- reich	7.344	m²	16	117.504
	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- reich (beweideter Hangbereich)	4.528	m²	17	76.976
	41.10	Feldgehölz	90	m²	17	1.530
	45.10 a	Einzelbaum	53	cm	8	424
	45.10 a	Einzelbaum	73	cm	8	584
	45.10 a	Einzelbaum	73	cm	8	584
	45.10 a	Einzelbaum	38	cm	8	304
	45.10 a	Einzelbaum	32	cm	8	256
	45.10 a	Einzelbaum	32	cm	8	256
	45.10 a	Einzelbaum	157	cm	8	1.256
	45.10 a	Einzelbaum	172	cm	8	1.376
		Summe:	11.962		Summe:	201.050
Summe Ausgleichsfläche:			57.093	m²	Summe Öko- punkte Planung:	929.162

4.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Demnach kann der projektbedingte Eingriff von 221.181 Ökopunkten durch die o. g. Maßnahmen-konzeption auf den geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht werden, durch die 399.021 Ökopunkte generiert werden. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde erscheint der Eingriff damit vollständig ausgleichbar.

www.lars-consult.de Seite 61 von 70



Vom verbleibenden Überschuss von ca. 177.840 Ökopunkten wird zunächst das verbleibende Defizit für den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" von 17.909 ÖP (vgl. Kapitel 4.3) abgezogen, was bei einer Aufwertung von 7 ÖP/m² einem Flächenanteil von 2.559 m² entspricht. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bauantrag "Beschneiung Felderhalde" von 73.051 ÖP (entspricht 10.436 m²) im Bereich der Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht. Nach Abzug dieser Ausgleichserfordernisse verbleibt im Bereich Bengel noch ein Überschuss von 86.880 Ökopunkten (399.021 ÖP – 221.181 ÖP – 17.909 ÖP – 73.051 ÖP), der dem Vorhabensträger für etwaige zukünftige Projekte gutgeschrieben werden soll (entspricht 12.411 m²).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits im Kap. 1.2.3 kurz erläutert, wurde im Rahmen der Trassierung der Bike-Routen prinzipiell versucht, größere zusammenhängende Flächen auf der Felderhalde soweit als möglich nicht in Anspruch zu nehmen, so dass diese ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erfüllen können (vgl. hierzu Aktennotiz zum Besprechungstermin vom 08.03.2018). So wurden alternative Fahrrouten, die auch den östlichen Hang beunruhigt hätten, aus diesem Grund nicht weiterverfolgt (darüber hinaus hätten sich bei diesen Alternativen ggf. auch immissionsschutzrechtliche Probleme mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung ergeben). Nachfolgende Abbildung 21 zeigt die seinerzeit zur Disposition stehende Variante.



Abbildung 21: Alternativer Planungsstand – Trassierung auch im Osten der Felderhalde

www.lars-consult.de Seite 62 von 70



Durch dieses Vorgehen konnte sichergestellt werden, dass der östliche Bereich des Hanges großflächig nicht durch die Sommernutzung beansprucht bzw. beeinträchtigt wird und diese Flächen daher ihre vorhandene Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erhalten bleibt. Gleiches gilt für großflächige zusammenhängende Bereiche im Westen des Hanges (vorhandene Streuobstwiese) sowie der biotopkartierte Gehölzbestand auf der Felderhalde (durch den die Trasse ursprünglich ebenfalls gehen sollte), die ebenfalls nicht beansprucht werden. Demnach ist der gegenständliche Planungsstand bezüglich der projektbedingt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als (weitestgehend) optimiert anzusehen.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nach dem Modell der LUBW (ÖKVO Baden-Württemberg) erarbeitet bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen". Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie u. a. auf folgenden Datengrundlagen:

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012
- Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße", Fassung vom 12.05.2014
- Bauantrag "Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach"
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny Felderhalde, (EM Plan, Stand 21.03.2019, unveröffentlichtes Gutachten)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu
- Eigene Erhebungen (LARS consult): Mehrmalige Begehungen, Erfassung des floristischen und faunistischen Arteninventars
- Naturschutzgesetze: § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG "Gesetzlich geschützte Biotope"
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig, G. & Schnittler, M., 1996)
- Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig, G. & Schnittler, M., 1996)
- Rote Liste der Tiere Deutschlands (Binot, M. et. al., 1998)
- Zielartenkonzept Baden-Württemberg (LUBW)

www.lars-consult.de Seite 63 von 70



- Geologische Übersichtsarte Baden-Württemberg 1:50.000 (Kartendienst LGRB)
- Topographische Karte
- Digitales Luftbild
- Auswertung der Bodenschätzungsdaten (RP Freiburg)
- Daten zu Oberflächengewässer und Grundwasser (Daten und Kartendienst LUBW und LGRB)
- Daten zu Erdbeben (Daten und Kartendienst LGRB)
- Informationen von Fachbehörden

Darüber hinaus gehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. auftretenden (derzeit noch nicht final abschätzbaren) Umweltauswirkungen einer Überwachung unterzogen werden.

Die Überprüfung möglicher Umweltauswirkungen sollte im Laufe der ersten fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen. Die Baumaßnahmen sollten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung überwacht werden.

Ein artenschutzfachliches Monitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Sinnvoll ist jedoch die regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit. Insbesondere ist auf Anregung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die weitere ökologische Entwicklung der Ausgleichsflächen im Bereich der Felderhalde im Rahmen eines langfristig angelegten Monitorings zu überprüfen (gemäß § 4 c BauGB).

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

www.lars-consult.de Seite 64 von 70



8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Familien Lifte Isny GmbH plant in Zusammenarbeit mit der Fa. Max Wild GmbH die Erweiterung des bestehenden, stadtnahen Kleinskigebietes "Felderhalde" um eine Sommernutzung durch einen Mountain-Bike-Park.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 9,49 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1512 (Kleinskigebiet "Felderhalde") sowie eine Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 1489 (Verkehrsfläche "Zur Ludwigshöhe") der Gemeinde und Gemarkung Isny im Allgäu.

Das geplante Projektgebiet liegt im Süden der Stadt Isny im Allgäu und grenzt unmittelbar an die Siedlungsflächen an. Der Hang weist einen Höhenunterschied von etwa 54 Höhenmetern auf (ca. 718 m ü. NN im Bereich der Talstation, ca. 772 m ü. NN im Süden der Felderhalde) und ist in nördlicher Richtung exponiert. Der überwiegende Teil der Felderhalde ist als (extensiv genutzte) Wiesenfläche genutzt, da der gesamte Hang im Rahmen von folgenden Bebauungsplanverfahren / Bauanträgen als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde:

- Bebauungsplan "Rohrdorf Süd-West I", Fassung vom 22.06.2009
- Bebauungsplan "Krummbach West", Fassung vom 22.10.2012
- Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße", Fassung vom 12.05.2014
- Bauantrag "Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach"

Die Untere Naturschutzbehörde hat ergänzend darauf hingewiesen, dass als Ausgleich für das Vorhaben "Globileo – nachhaltiger Skikindergarten: Neubau eines Skischulgebäudes mit Gastraum" die Pflanzung von 10 Gehölzen erforderlich ist. Da dieses Vorhaben noch nicht umgesetzt wurde, ist auch die zugeordnete Ausgleichsfläche noch nicht realisiert. Die Pflanzung der Gehölze wird jedoch im Zuge der Umsetzung des Projektes erfolgen, die Lage der Gehölze wird ggf. noch mit der UNB abgestimmt. Für das gegenständliche Vorhaben (bzw. die Bilanzierung des projektbedingten Eingriffes) spielt dieses Ausgleichserfordernis damit jedoch keine Rolle.

Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Etwas weiter südwestlich (hangaufwärts) stockt ein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz (Nr. 183264366505
"Feldgehölz am Felderholz", nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt: Feldgehölzartiger Baumbestand auf quelligem Standort, die Hauptbaumarten sind Esche 70%, Eiche 20%, und sonst. Baumarten mit 10% beteiligt). Sowohl das Feldgehölz auch als der Streuobstbestand sowie die prägenden
Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes) werden durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt.

Auf der Felderhalde besteht ein Schlepplift mit Tal- und Bergstation sowie ein Wirtschaftsgebäude (mit bestehender Schankgenehmigung). Für den Ersatzneubau des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes inkl. Parkplatz liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor (diese beiden Sachverhalte werden daher nur nachrichtlich im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren dargestellt / behandelt).

www.lars-consult.de Seite 65 von 70



Verkehrlich erschlossen wird die Felderhalde über die Straße "Zur Ludwigshöhe" (im Norden), den Spitalhofweg (im Nordosten) sowie die Lohbauerstraße (im Osten).

Prinzipiell wurde durch eine möglichst geschickte Trassenführung der geplanten Bike-Trassen versucht, die ökologische Funktion der Ausgleichsflächen soweit als möglich zu erhalten. Gleiches gilt für das vorhandene amtlich kartierte Biotop (Nr. 183264366505 "Feldgehölz am Felderholz"), welches entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr von der in diesem Bereich geplanten Fahrroute durchschnitten wird. Vielmehr wurden die Trassen in diesem Bereich in so großer Entfernung zum Biotop geplant, dass auch der Beeinträchtigungskorridor entlang der Bike-Trasse nicht in den Gehölzbestand hinein reicht. Gleiches gilt für die Streuobstwiese im steileren Hangbereich sowie Einzelbäume in Trassennähe.

Auch bei der Situierung der erforderlichen Lagerflächen, der Planung des Bauablaufes sowie der vorgesehenen Durchführung der Instandhaltung der Bike-Trassen wurde größtmöglicher Wert auf die Vermeidung und Verminderung von projektbedingten Eingriffen in die angrenzenden Vegetationsbestände sowie den Bodenhaushalt gelegt (vgl. Kap. 4.1). Gleiches gilt natürlich für die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Verzicht auf Flutlichtbetrieb im Zeitraum zwischen 15. Februar und 30. November, Besucherinformations- und Lenkungskonzept, geplante Betriebszeiten etc.) des geplanten Bike-Parks sowie die Auswirkungen des Projektes auf das hochwertige und aufgrund der Einsehbarkeit sensible Landschaftsbild (z. B. Schaffen von weichen Geländeübergängen bei notwendigen Böschungsangleichungen, Abzäunung mit einem mobilen Schafweidezaun, der im Landschaftsbild nicht störend wirkt etc.).

Auf Anregung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg (Ortstermin mit Hr. Schmid am 08.03.2018) wurde die Felderhalde floristisch und faunistisch kartiert. Zielsetzung dieser Kartierungen war es, eine ausreichende Grundlage für eine fachlich saubere Abarbeitung des Umweltberichtes und insbesondere der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.

Die floristische Kartierung bestätigt die aktuelle Einstufung (im Rahmen der bereits mehrfach genannten Bebauungspläne) als Biotoptyp 33.41 "Fettwiese mittlerer Standorte".

Das faunistische Erfassungsprogramm wurde auf Anregung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Demnach wurde das Projektgebiet im Rahmen von sechs bis sieben Kartierdurchgängen auf die Arten(-gruppen) Avifauna, Schmetterlinge / Heuschrecken sowie Zauneidechse hin untersucht. Darüber hinaus wurde (nach einem entsprechenden Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde) der nördlich des Projektgebietes liegende Tümpel auf Amphibienvorkommen untersucht. Die Ergebnisse der floristischen und faunistischen Erfassungen sind im Detail in Kap. 2.2.1 aufgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse sowie der im Kapitel 4.1 erläuterten, umfangreichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen stellt sich die artenschutzrechtliche Situation beim gegenständlichen Projekt zusammenfassend betrachtet folgendermaßen dar:

www.lars-consult.de Seite 66 von 70



Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Bei allen von der Planung (möglicherweise) betroffenen Arten ist davon auszugehen, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Eine gesondert in Auftrag gegebene "Schalltechnischen Untersuchung" (EM Plan, Stand 21.03.2019, unveröffentlichtes Gutachten) hat folgende Ergebnisse erbracht:

- "Der Sommerbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BImSchV um zumindest 4,7 dB(A).
- Der Winterbetrieb unterschreitet die Richtwerte der 18 BImSchV um zumindest 4,5 dB(A).
- Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist, bzw. die notwendigen Mindestabstände zwischen der Anlage und der benachbarten Bebauung sicher eingehalten sind.
- Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen.
- Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus."

Nachfolgende Tabelle 7 fasst die projektbedingten Auswirkungen - differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung - zusammen.

Bei den meisten Schutzgütern liegen demnach nur relativ geringe (bis mittlere) projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Etwas höhere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich dagegen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Landschaftsbild.

www.lars-consult.de Seite 67 von 70



Tabelle 7: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	baubedingte Auswir- kungen	anlagen- und betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Fläche	mittel	mittel	mittel
Boden	hoch	hoch	hoch
Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaft	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

Der geplante Bike-Park stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der "Ökokontoverordnung" Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO) bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen". Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", ÖKVO).

In den Kapiteln 4.2.1 bis 0 wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung im Bereich der Felderhalde abgehandelt (differenziert für Biotoptypen und Boden). Methodisch wird diesbezüglich auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg getroffenen Absprachen sowie die in der Stellungnahme des LRA Ravensburg zum Scoping-Termin vom 14.06.2018 getroffenen Aussagen verwiesen.

www.lars-consult.de Seite 68 von 70



Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass sich mit Umsetzung der Planung der projektbedingte Ausgleichsbedarf insgesamt auf 221.181 ÖP (Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsfläche inkl. timelag: 36.483 ÖP + projektbedingte Eingriffe durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Biotoptypen + projektbedingte Eingriffe in den Boden: 184.698 ÖP) summiert.

Der Ausgleich für den projektbedingten Eingriff in Natur und Landschaft soll im Bereich des Gehöftes Bengel erfolgen. Diese liegen auf den Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen nur etwa 1,4 km südlich der Felderhalde.

Die Flächen werden aktuell überwiegend einer intensiven Grünlandnutzung unterzogen (ca. 5 bis 6 Schnitte pro Jahr, mehrmalige Gülledüngung). Teilbereiche werden jedoch von Gebäude-, Hof-, Privatgarten- und Verkehrsflächen sowie bestehenden Gehölzbiotopen eingenommen. Im Bereich eines relativ steilen Hangs (Fl.-Nr. 1331) erfolgt eine intensive Beweidung. Für die Ausgleichsflächenkonzeption sollen lediglich, die intensiv bewirtschafteten Flächen (Intensivgrünland und Weide) herangezogen werden. Die grundsätzliche Eignung dieser Flächen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins bereits bestätigt.

Die geplanten Maßnahmen orientieren sich sowohl inhaltlich als auch was die Bilanzierung gemäß ÖKVO betrifft grundsätzlich an den naturschutzfachlichen Zielsetzungen der im Bereich der Felderhalde rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen. Folglich werden die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen durch ein entsprechend geändertes Mahdregime sowie den Verzicht auf Düngung in eine extensivere Nutzung überführt. In Kap. 4.3 werden sowohl die Bestandssituation als auch das Planungsziel der geplanten Ausgleichsflächen gemäß ÖKVO Baden-Württemberg bzw. der auf dieser Verordnung basierenden "Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen" bilanziert.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel demnach eine Aufwertung im Wert von 399.021 Ökopunkten. Folglich kann der projektbedingte Eingriff von 221.181 Ökopunkten durch die o. g. Maßnahmenkonzeption erbracht werden. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde erscheint der Eingriff damit vollständig ausgleichbar. Vom verbleibenden Überschuss von ca. 177.840 Ökopunkten wird zunächst das verbleibende Defizit für den Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße" von 17.909 ÖP (vgl. Kapitel 4.3) abgezogen, was bei einer Aufwertung von 7 ÖP/m² einem Flächenanteil von 2.559 m² entspricht. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bauantrag "Beschneiung Felderhalde" von 73.051 ÖP (entspricht 10.436 m²) im Bereich der Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht. Nach Abzug dieser Ausgleichserfordernisse verbleibt im Bereich Bengel noch ein Überschuss von 86.880 Ökopunkten (399.021 ÖP – 221.181 ÖP – 17.909 ÖP – 73.051 ÖP), der dem Vorhabensträger für etwaige zukünftige Projekte gutgeschrieben werden soll (entspricht 12.411 m²).

www.lars-consult.de Seite 69 von 70





Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. auftretenden (derzeit noch nicht final abschätzbaren) Umweltauswirkungen einer Überwachung unterzogen werden. Die Überprüfung möglicher Umweltauswirkungen sollte im Laufe der ersten fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen. Die Baumaßnahmen sollten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung überwacht werden.

Ein artenschutzfachliches Monitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Sinnvoll ist jedoch die regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit. Insbesondere ist auf Anregung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die weitere ökologische Entwicklung der Ausgleichsflächen im Bereich der Felderhalde im Rahmen eines langfristig angelegten Monitorings zu überprüfen (gemäß § 4 c BauGB).

www.lars-consult.de Seite 70 von 70