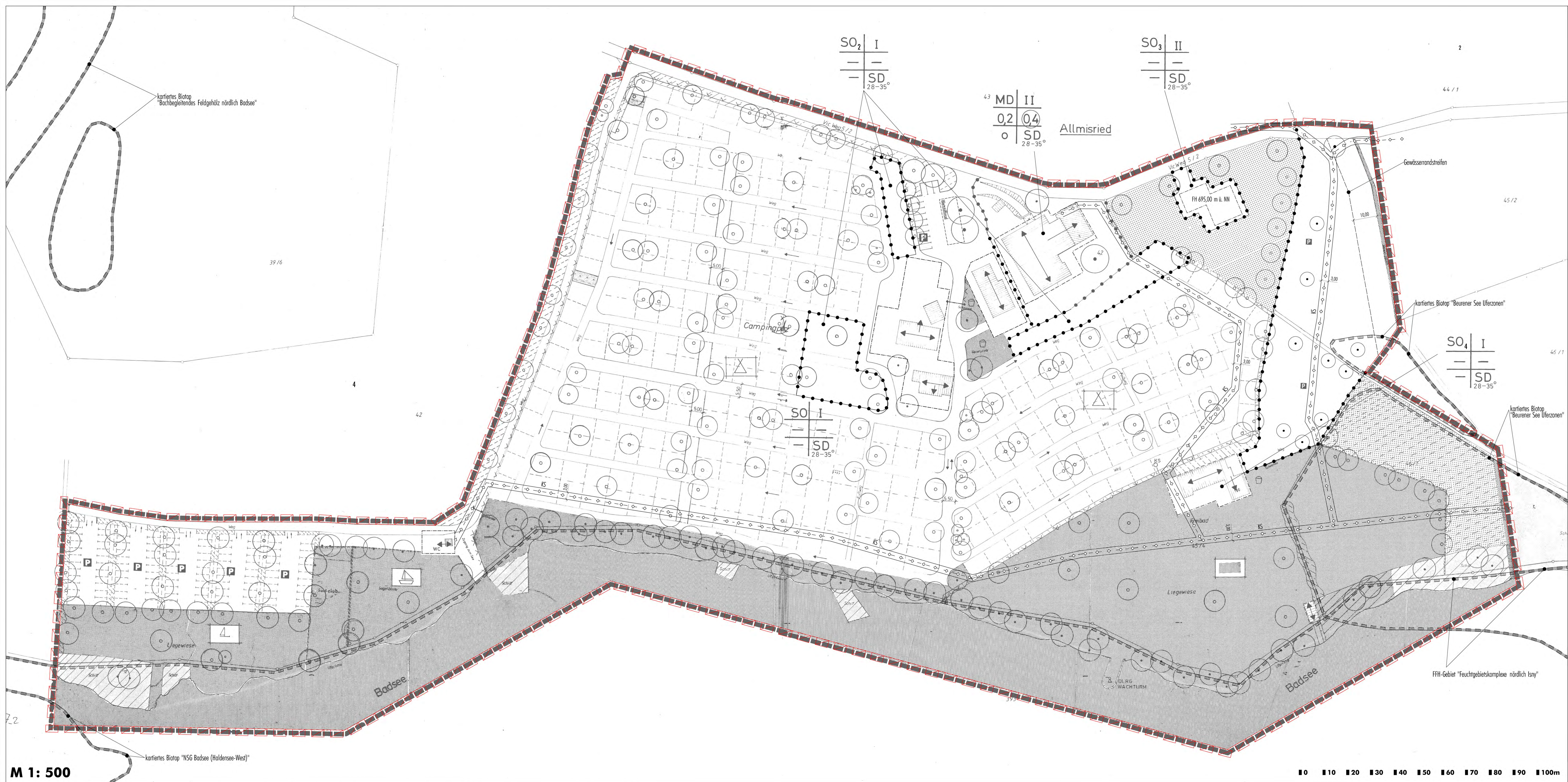




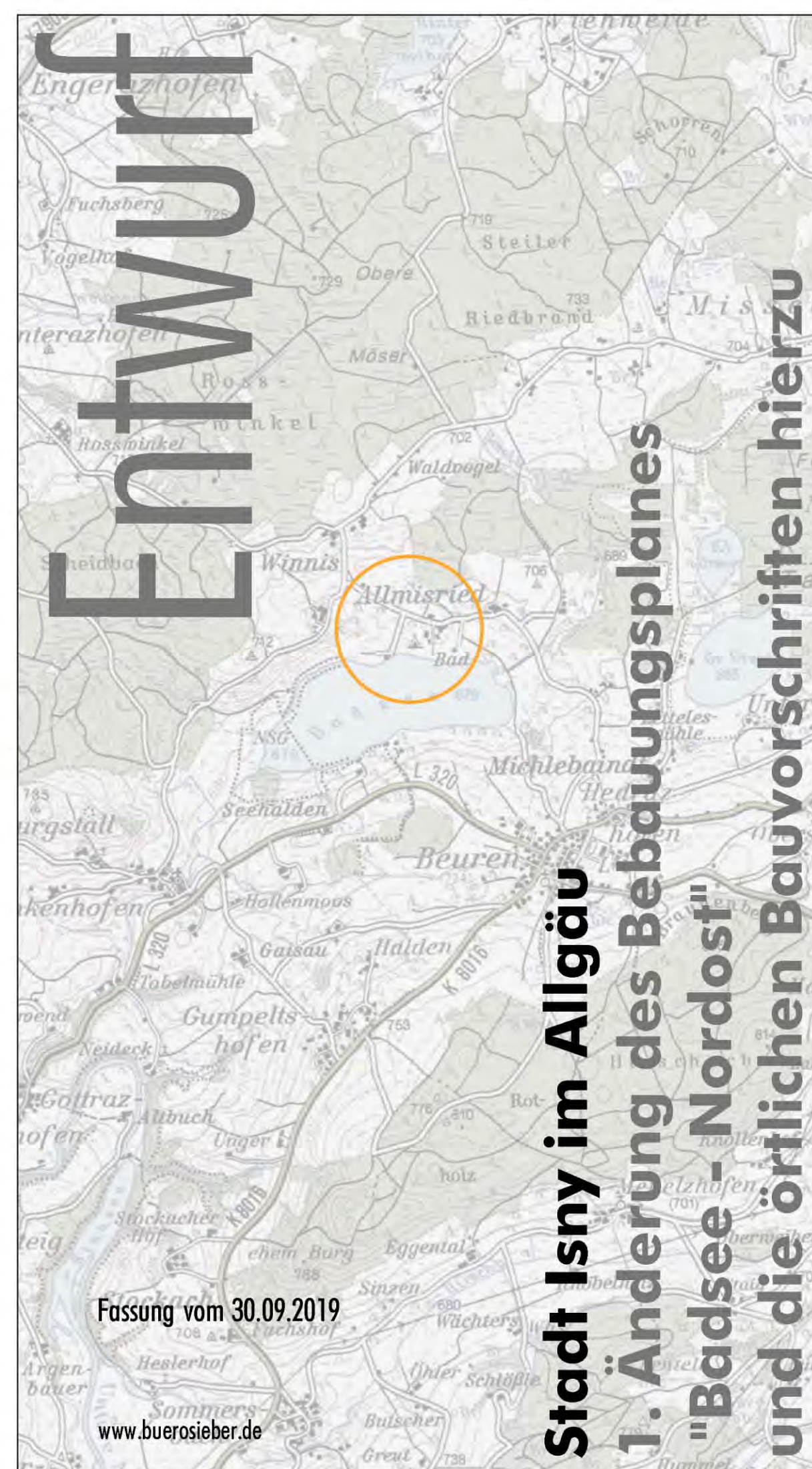
M 1: 500

1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



M 1: 1.500

Bebauungsplan "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
(Fassung vom 07.10.1987, geändert am 15.06.1988, rechtsverbindlich seit 30.07.1988)



Stadt Isny im Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Badsee - Nordost"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 30.09.2019

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anderslautende örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Hinweise und Zeichenerklärung
7	Satzung
8	Begründung — Städtebaulicher Teil
9	Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
10	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
11	Begründung — Sonstiges
12	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
13	Begründung — Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2.1

SO₂

Sondergebiet 2 "Mobile Home"; das Sondergebiet "Mobile Home" dient der Unterbringung von Mobilhäusern mit entsprechenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- Stellflächen für Mobilhäuser (nur touristische Nutzung, eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht zulässig)
- Zufahrtswege zu o.g. Stellflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 Abs 1 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

SO₃

Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen"; das Sondergebiet "Betriebsleiterwohnen" dient der Unterbringung eines Wohngebäudes mit entsprechender Nutzung.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Errichtung einer Wohnung zur Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. der Betriebsleiter, welche dem Campingbetrieb "Camping am Badsee" zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Zufahrtswege und Stellplätze
- Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

SO₄

Sondergebiet 4 "Badeanstalt"; das Sondergebiet "Badeanstalt" dient der Unterbringung von Gebäuden, die dem "Naturbad am Badsee Beuren" zugeordnet sind.

Zulässig sind:

- Gebäude zur Nutzung als Badeanstalt mit sanitären Anlagen, Umkleiden und Kiosk
- Zufahrtswege
- Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 Abs. 1 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

Wertstoffinsel

Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen**; Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

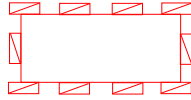
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" (Fassung vom 07.10.1987, geändert am 15.06.1988, rechtsverbindlich seit 30.07.1988) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" ergänzt.

Es finden Änderung der Baugrenzen, der Abgrenzung der Nutzungstypen und der Parkplatzaufteilung statt. Zudem entfallen teilweise der Fußwege sowie die 20kV-Leitung im Nordosten.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

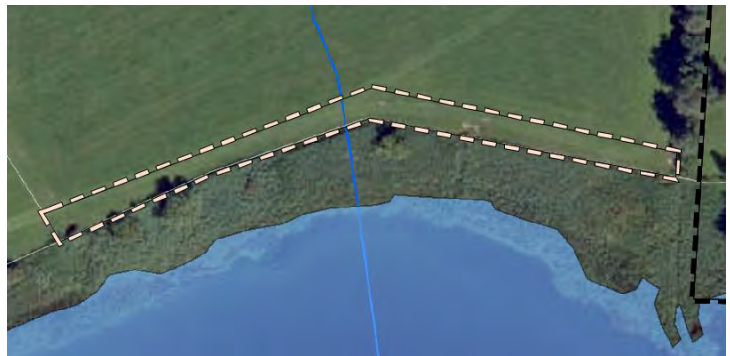
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 42 (Teilfläche) der Gemarkung Beuren. Der Planung werden von der Maßnahme 6.770 Ökopunkte zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme wurde zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen.

Planskizze



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost"



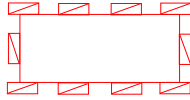
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese auf einem etwa 6,5 m breiten Streifen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Der Schutzzweck der umliegenden Schutzgebiete ist bei der Pflege zu berücksichtigen.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Badsee-Nordost" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Badsee-Nordost" (Fassung vom 07.10.1987, geändert am 15.06.1988, rechtsverbindlich seit 30.07.1988) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" ergänzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

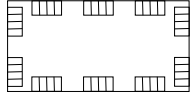
4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind für das Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen" unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 28°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.1



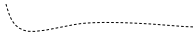
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341) sowie die gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200), "Bachbegleitendes Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-5695) und "NSG Badensee (Haldensee-West)" (Nr. 1-8225-436-0930), innerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2 **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zur Gänze im **Landschaftsschutzgebiet** "Badsee" (Nr. 4.36.025). Es gilt die Verordnung des Landratsamtes Ravensburg als Untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Badsee", Gemeinde Artenbühl, Stadt Isny im Allgäu und Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu vom 01.04.1981. Zu Beachten ist die Befreiung von der Verordnung über das Schutzgebiet vom 06.07.1990

6.1

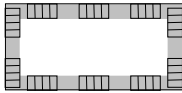


Gewässerrandstreifen von 10 m zum "Allmisrieder Bach" gem. WG.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Handlungen gemäß § 38 Abs 4 i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG WHG sind in diesem Schutzstreifen verboten.

Daher ist er Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

6.2



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier **FFH-Gebiet** "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341) sowie die gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200), "Bachbegleitendes Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-5695) und "NSG Badensee (Haldensee-West)" (Nr. 1-8225-436-0930), innerhalb des Geltungsbereiches

(siehe Planzeichnung)

6.3 **Natur- und Artenschutz**

Zum Schutz der östlich gelegenen Nasswiese sowie dem Gewässerrandstreifen zum "Allmisrieder Bach" sollen diese Flächen von dem Parkplatz abgezaunt werden. Auch der Fuß- und Radweg soll für den Kraftverkehr gesperrt werden.

Die Gestaltung der Abgrenzung sollte mittels Holzbalustraden erfolgen, wobei in jedem Fall darauf zu achten ist, dass diese für Kleintiere durchlässig gestaltet wird.

Die Nasswiese ist so zu pflegen, dass der Schutzzweck erhalten bleibt. Hierfür eignet sich eine zweischürige, an die Vegetation angepasste Mahd wobei das Mahdgut abzuräumen ist.

Um die fachgerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

6.4 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit — Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau — Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.5 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wangenstedter Schnapspflaume.

6.6 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL).

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 30.09.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 30.09.2019.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 42 (Teilfläche) der Gemarkung Beuren. Der Planung werden von der Maßnahme 6.770 Ökopunkte zugeschrieben.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.09.2019.

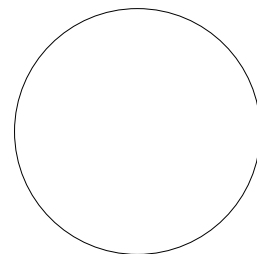
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" (Fassung vom 07.10.1987, geändert am 15.06.1988, rechtsverbindlich seit 30.07.1988) mit allen Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergänzt.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Isny im Allgäu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den

.....
(R. Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 8.1.2.1 Der zu ändernde Bebauungsplan befindet sich bei "Allmisried" im Nordwesten der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu, nordwestlich des Ortsteiles "Beuren", am nördlichen Rand des "Badsee". Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 41 (Teilfläche), 42 (Teilfläche), 44 (Teilfläche), 45/3, 45/4, 46/3 und 393 (Teilfläche).
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Badsee-Nordost".

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die Bestandsbebauung des Campingplatzes.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden zum See hin abfallend.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Badsee-Nordost" ermöglicht die von der Stadt Isny im Allgäu und von den Betreibern des "Camping am Badsee" erwünschten Entwicklungsmöglichkeiten des Campingplatzes derzeit nicht. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben ist eine zeitgemäße Ausstattung und Gestaltung des Campingplatzes nötig. Hierzu zählt die Erweiterung des Angebotes um "Mobile Home"-Standorte ebenso wie die Sanierung, Neugestaltung und Erweiterung der Bestandsgebäude um auch weiterhin eine sowohl ansprechende als auch funktionale Anlage bieten zu können. Daher wird eine Anpassung der Anlage in den folgend beschriebenen Punkten notwendig.
- 8.2.2.2 Es soll ein Wohngebäude für den Betriebsnachfolger östlich der bestehenden Gebäude sowie insgesamt drei Standorte für "Mobile Homes" westlich, südwestlich und südlich der Bestandsgebäude ermöglicht werden. Im Bereich der Badeanstalt im Südosten soll der Plan entsprechend dem zuvor

nicht berücksichtigen Bestandes angepasst werden. Der westliche Teilbereich des Dorfgebietes wird fortan dem bestehenden Sondergebiet zugewiesen, um den entsprechenden Baukörper dem Campingbetrieb zuordnen zu können. Dennoch ist die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO im übrigen Teil auch ohne dieses Gebäude gewahrt. Der verbleibende große Gebäudekomplex dient derzeit sowohl einer Wohnnutzung als auch einer Unterbringung einer Wirtschaftsstelle für einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Bewirtschaftung der umliegenden Flächen für die Landwirtschaft. Damit der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten sowie zukünftigen Anforderungen entspricht, sollen die Baugrenzen des Sanitärgebäudes sowie der Remise im zentralnördlichen Bereich erweitert werden. Im Westen soll die Baugrenze an das bestehende Umkleidegebäude angepasst werden. Der neue Standort der Wertstoffinsel im Norden soll entsprechend dargestellt werden, sodass auch eine Überdachung dieser zulässig ist. Der dem Naturbad zugeordnete Parkplatz im Nordosten soll den aktuellen Erfordernissen angepasst und erweitert sowie zur Feuchtfäche hin abgezäunt werden um ein geordnetes Parken zu gewährleisten. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingezeichnete Fußweg soll entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten verkürzt dargestellt werden. Die im nordöstlichen Bereich bestehende 20 kv-Leitung wird verlegt und verläuft zukünftig außerhalb des Plangebietes, dementsprechend soll auch die Planung angepasst werden. Der Stadt Isny im Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" liegt nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplanes in einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege", der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

Da sich die geplante Änderung des Bebauungsplanes allerdings ausschließlich auf das bereits bestehende Sondergebiet beschränkt, wird entsprechend der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 05.09.2018 davon ausgegangen, dass der Planung dennoch zugestimmt werden kann.

Die Strukturen des schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege sind innerhalb des bereits bestehenden Sondergebietes offensichtlich nicht mehr vorhanden. Da sich die geplanten Baumaßnahmen innerhalb der Flächen des ausgewiesenen Sondergebietes befinden, ist das Ziel der Raumordnung nicht betroffen.

- 8.2.3.2 Die Planung steht darüber hinaus in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

- 8.2.3.3 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden als Sonderbaufläche (S) (Camping) sowie als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Somit stimmt die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes weder mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch mit der vorliegenden Änderung überein, da im zentralen Teilbereich gemischter Baufläche (M) dargestellt werden sollten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich kann aber im Zuge der zu erwartenden Fortschreibung in den nächsten Jahren erfolgen.
- 8.2.3.4 Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den spezifischen Darstellungen und Entwicklungszielen des Landschaftsplans. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich (ausführliche Erläuterung siehe Kapitel "Umweltbericht").

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Anpassung des Campingplatzes an die heutigen Bedingungen der Branche zu ermöglichen.
- 8.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass Neubauten und neue Nutzungen zu der vorhandenen Landschaftsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Hierzu sollen das Maß und die Zahl der Neubauten weiterhin deutlich beschränkt werden, um an dem landschaftlich empfindlichen Bereich angepasst zu sein.
- 8.2.4.3 Der geänderte Bebauungsplan basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird entsprechend geändert und ergänzt. Die Systematik der Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 In den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen werden in der vorliegenden Änderung 4 Teilbereiche ausgewiesen: In drei Bereichen wird ein Sondergebiet 2 "Mobile Home" festgesetzt, welche dem Aufstellen von mobilen Häusern im Westen, Südwesten und Süden des Dorfgebietes dienen soll. Das Sondergebiet 2 dient der Erholung und ist damit dem gemäß § 10 der BauNVO definierten Gebietstyp zuzuordnen. Die "Mobile Homes" dienen ausschließlich der touristischen Nutzung und sind nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen. "Mobile Homes" verfügen im Gegensatz zu Wohnwägen nicht über ein Transportgestell und können über längere Strecken nur per LKW transportiert werden. Für einen Transport über kurze Strecken auf dem Campingplatz verfügen Sie über eine einfache Achse. Die Innenausstattung entspricht für gewöhnlich der einer kleinen Wohnung. Der vierte Bereich umfasst die bestehende Badeanstalt im Südosten, wobei diese durch das Sondergebiet 4 – im Gegensatz zu dem derzeit bestehenden Sondergebiet – zulässig wird. Mit dem Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen" wird östlich des Dorfgebietes die Voraussetzung für ein Wohnhaus für den Betriebsnachfolger geschaffen. Die angestrebten Arten der Nutzung für diese Teilbereiche lassen sich keinem der in den §§ 2

bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Die Festsetzung räumlich klar definierter Teilbereiche sichert, dass der Campingplatz in seinem Charakter sowie der Nutzung nicht wesentlich geändert wird. Der Teilbereich für die "Mobile Homes" wird separat von dem bereits vorhandenen Sondergebiet (SO) festgesetzt, sodass geregelt werden kann, dass die "Mobile Homes" nur einer touristischen Nutzung dienen, um das Entstehen einer ständigen Wohnnutzung zu unterbinden.

8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung der Firsthöhe über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar

8.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden so geändert, dass sie weiterhin über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2.5.4 Die Zulässigkeit von einer Wertstoffinsel außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt. Auf der Grundlage des § 14 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit einer nicht störenden Anlage getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Die vorgesehene Wertstoffinsel im nördlichen Bereich stellt einen wichtigen infrastrukturellen Beitrag dar.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung "Badsee-Nordost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" wird der bestehende Campingplatz mit Badeanstalt und Segelschule südlich von Isny angepasst und abgeändert.

9.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich bei "Allmisried" im Nordwesten der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu, nordwestlich des Ortsteiles "Beuren", am nördlichen Ufer des "Badsee". Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz mit Badeanstalt und Segelschule, welcher direkt an das Ufer des Badsees anschließt. Außerdem umfasst der Plan ein Dorfgebiet in welchem sich das Wohngebäude sowie teilweise Wirtschaftsgebäude der Betreiberfamilie bestehen.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Sondergebiet für Camping und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Isny stellt für den Bereich keine Planungen oder Maßnahmen dar. Das Plangebiet ist als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Im Regionalplan Bodensee Oberschwaben ist das Plangebiet in der Teilkarte "Fremdenverkehr" als Erholungsort gekennzeichnet. Die Teilkarte "Raumnutzung" weist die Fläche rund um das Plangebietes als Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Der Standort des Campingplatzes ist auf Grund des angrenzenden Badsees, der hervorragenden Möglichkeiten für die Naherholung sowie dem Freizeitangebot für die Nutzung sehr gut geeignet.

9.1.1.4 Die Änderung des Bebauungsplanes dient zum einen der Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Unterbringung eines Wohngebäudes für den Betriebsnachfolger. Weiterhin wird das Sondergebiet "Mobile Home" mit in den Bebauungsplan aufgenommen um die Unterbringung von Mobilhäusern zu ermöglichen. Im Bereich der Badeanstalt im Südosten soll der Plan entsprechend dem zuvor nicht berücksichtigten Bestandes angepasst werden. Der westliche Teilbereich des Dorfgebietes wird dem bestehenden Sondergebiet zugewiesen, um den dort befindlichen Baukörper dem Campingbetrieb zuordnen zu können.

Der Parkplatz, welcher vorrangig von den Besuchern des Naturbades genutzt wird, soll den aktuellen Erfordernissen angepasst und erweitert werden. Zum Schutz der angrenzenden Feuchtfläche soll eine Abzäunung erfolgen. Der Fußweg wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und

endet vor der Grünfläche, von wo aus Radfahrer und Spaziergänger auf die Zuwegung zum Naturbad nach Norden abbiegen. Weiterhin wird der Standort für die Wertstoffinsel als Nebenanlage dargestellt, sodass diese auch überdacht werden kann.

- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der Sondergebiete "Mobile Home", "Betriebsleiterwohnen" und "Badeanstalt".
- 9.1.1.6 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, welche sich aus den Änderungen des Bebauungsplanes ergeben. Die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung werden zudem berücksichtigt.
- 9.1.1.7 Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 10,10 ha, davon werden auf 0,72 ha bisher als Sondergebiet festgesetzte Fläche erneut als Sondergebiete (SO₂ und SO₄) - jedoch mit angepasster Zweckbestimmung - festgesetzt. Auf weiteren 0,5 ha bisher landwirtschaftlicher Fläche wird ebenfalls ein Sondergebiet (SO₃) ausgewiesen.
- Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist
- Die Änderung des Bebauungsplanes sieht kleine Änderungen der Flächennutzung vor, der Bedarf an Grund und Boden wird nicht verändert.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 6.770 Ökopunkten erfolgt vollständig auf dem Grünland westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost".

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Im Regionalplan Bodensee Oberschwaben ist das Plangebiet in der Teilkarte "Fremdenverkehr" als Erholungsort gekennzeichnet. Die Teilkarte "Raumnutzung" weist die Fläche rund um das Plangebietes als Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur sind durch die Planung nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 5.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 15.10.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Sondergebiet Camping (Bestand) und Wohnbauflächen (Bestand) dargestellt. Somit stimmt die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes weder mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch mit der vorliegenden Änderung überein, da im zentralen Teilbereich gemischter Baufläche (M) dargestellt werden sollten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich kann aber im Zuge der zu erwartenden Fortschreibung in den nächsten Jahren erfolgen.

Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Im Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Einige Einzelgehölze im Geltungsbereich sind als von Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Im Osten befinden sich Böden mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz und das amtlich kartierte Biotop "Beurener See Uferzonen". Der Gesamtcharakter der Einzelbäume wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Das in den Geltungsbereich ragende Biotop sowie die Fläche zum Bodenschutz wird durch die geplante Abzäunung des Parkplatzes positiv beeinflusst. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im Westen des Campingplatzes liegt der Badsee, dieser ist Teil des FFH-Gebietes (Nr. 8226-341) "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny". Der Badsee wird als dystropher See mit Schwingrasenverlandung beschrieben. Die Uferzone wird von Steifsegge und Schilf besiedelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die im Rahmen der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen sehr gering sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 25.05.2018). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Badsee" (Nr. NSG 4.178). Das Gebiet umfasst einen Teil des Badsees mit angrenzendem Verlandungs-

moor sowie ein typisches Beispiel einer Verlandungssukzession mit der charakteristischen Zonierung von der Schwimmblattzone bis zum Hochmoor. Das Naturschutzgebiet ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Badsee – Nordost" (Nr. 4.36.025). Für die vorliegende Planung besteht eine Befreiung durch das Landratsamt Ravensburg vom 26.07.1988.
- Es befinden sich innerhalb, direkt angrenzend und im weiteren räumlichen Umfeld der Planung folgende nach § 30 BNatSchG kartierte Biotope. Im Osten, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches, liegt das Biotop "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200). Zum Schutz der Biotopfläche wird der bestehende Parkplatz durch einen Zaun abgegrenzt und der Feld- bzw. Fußweg für den Kraftverkehr gesperrt. Das Biotop "NSG Badsee (Haldensee-West)" (Nr. 1-8225-436-0930) schießt im Westen direkt an die Planung an und ist nicht betroffen. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Bachbegleitendes Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-5695) und "Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-6725).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Badsee sowie dessen Ufer sind laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" eine Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte. Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die Planung nicht in die Kernfläche eingreift und der bestehende Campingplatz bereits bei der Erarbeitung der Fachpläne zum Biotopverbund bestanden hat. Zudem sind keine Änderungen vorgesehen, welche die bisherige Nutzung des Areals wesentlich verändern und zu einer Zerschneidungswirkung führen würden. Das Plangebiet hat bereits jetzt, auf Grund der Nutzung, keinen großen Lebensraumwert und stellt keinen optimalen Wanderkorridor dar.

- 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus einem Campingplatz, einem Naturbad und einer Surfschule sowie den im Dorfgebiet bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude. Die Haupterschließungswege und Plätze sind größten Teils asphaltiert, die kleineren Wege sind mit wasserdurchlässige Belägen ausgebaut. Die Stellplätze und die Liegeplätze werden als Rasen genutzt. Der gesamte Planbereich ist mit heimischen und nicht heimischen Nadel- und Laubbäumen durchgrünt. Zur Einfriedung werden Zäune und Hecken verwendet. Auf Grund der intensiven Nutzung der gesamten Fläche sind lediglich störungstolerante siedlungstypische Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Der Geltungsbereich umfasst zudem einen Teil des Ufers des Badsees. Die Uferzone ist mit Steifsegge (*Carex elata*) und Schilf (*Phragmites australis*) in Abschnitten bewachsen und ist ein vielfältiger Lebensraum.
- Dem Plangebiet kommt im Bereich des Campingplatzes, des Naturbades und der Surfschule sowie dem Dorfgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Das Ufer hingegen besitzt eine sehr hohe Bedeutung.

- 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Einheit der Würm-Moränensedimente aus dem Quartär. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Im Uferbereich

sind ebenfalls Feinsedimente sowie Diamikte und Schotter zu erwarten. Diese stammen aus dem subglazial übertieften Becken aus dem Rheingletschervorstoß zum Altmoränen-Innenwall und den proglazialen Eisstauseen. Aus dem Moränensedimenten haben sich als Bodentyp Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Bei den schluffig-tonigen Beckensedimenten sind es Anmoorgleye.

- Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung, Nutzung als Campingplatz, Surfschule, Badeanstalt sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- In den Karten zu den Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Böden des Untersuchungsgebietes bewertet. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus, eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche findet nicht statt. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden mit hoch eingestuft. Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Bewertung geht von einem sehr hohen Wert aus. Auf Grund der Nutzung (Camping, Badeanstalt, Freizeitnutzung) wird aus Sicht des Naturschutzes von einer niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen.
- Im Osten, an den Geltungsbereich anschließend, ist ein Niedermoor ("Moor am Badsee bei Beuren") kartiert.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Als Fließgewässer kommt im Plangebiet der "Allmisrieder Bach" vor. Zudem befindet sich ein Teilbereich des "Badsee" im Plangebiet. Dieser ist ein eutrophes Stillgewässer, die Ursachen für den Nährstoffreichtum liegen unter anderem an den düngintensiv bewirtschafteten Flächen im Einzugsgebiet.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan ist die Abwasserbeseitigung über das private Abwasserpumpwerk des Campingplatzes gesichert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt gedrosselt in den Badsee. Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung in Beuren gesichert. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz ist begrenzt, der Badsee kann als Löschwasserentnahmestelle herangezogen werden. Hinweise auf Hang- und Hochwasser liegen nicht vor.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Klimabezirk des westlichen Allgäus, das durch die Nähe der Allgäuer Voralpen geprägt ist. Hangab- und -aufwinde begünstigen eine gute Durchlüftung. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge dieser klimatischen Situation mit 1.400-1.600 mm relativ hoch. Sie begünstigt im Allgemeinen eine hohe Luftreinheit und ein erfrischendes Bioklima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 7°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die bereits bestehende Versiegelung und Bebauung begünstigen hingegen kleinräumig die Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist eingeschränkt.
- Die Luftqualität wird von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten ausgehen, auf Grund der Entfernung nur sehr geringfügig beeinträchtigt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung rund um das Plangebiet kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Landschaft rund um den Badsee liegt innerhalb der gehölz- bzw. waldreichen und grünlandgeprägten Kulturlandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb des Naturraums "Alpenvorland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Campingplatz, Badeanstalt und Segelschule. In der gesamten Fläche stehen zur Durch- und Eingrünung, Hecken und Bäume. Das Plangebiet liegt auf einer leicht zum Badsee geneigten Fläche und ist auf Grund der Eingrünung nur teilweise einsehbar.
- Das Gebiet dient in großem Maße der Erholung. Es gibt neben dem Camping diverse Freizeitangebote, wie zum etwa die Badeanstalt oder die Segelschule. Zudem lässt sich die abwechslungsreiche Landschaft rund um den See durch Wanderwege erkunden. Infotafeln "Spurensuche im Hochmoor" geben Auskunft über den Schutzstatus sowie Informationen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dessen Tier- und Pflanzenwelt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet ist mit der Kombination aus Campingplatz mit Ferienwohnungen, Badeanstalt und Segelschule ein klassischer Bereich für Naherholung und Tourismus. Die Standortwahl ist auf die hochwertige Landschaft und den Badsee zurückzuführen. Im Laufe der Jahre ist rund um den Badsee zudem ein Wanderwegenetz entstanden und entwickelt sich laufend fort. Ein Beispiel dafür ist der Herzungang aus dem Jahr 2015. Die Erholungseignung wurde bereits unter dem vorangegangenen Punkt "Schutzgut Landschaftsbild" ausgeführt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Auf einem der Gebäude befindet sich eine Solaranlage. Weitere Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen befinden sich derzeit nicht im Plangebiet.

- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.169 kWh/m². Das Solarpotenzial der bestehenden Dachflächen wird als gut bis sehr gut eingestuft. Nach der Karte "Geothermische Effizienz" ist der Untergrund im Plangebiet für den Betrieb von Erdwärmesonden (bis 100 m Tiefe) mit effizient zu bewerten

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung als Campingplatz mit allen dazu gehörigen Bauten und Nutzungen bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Veränderungen bei den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Bauten sind nur im Rahmen der Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Jahr 1988 möglich. Auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität bleiben unverändert, es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Isny; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu kleinflächigen Veränderungen im Gebiet. Die wesentliche Nutzung des Gebietes bleibt unverändert. Das Sondergebiet 3, zur Errichtung des Betriebsleiterwohnens, wird auf zuvor landwirtschaftlich genutzter Fläche festgesetzt. Das Sondergebiet 4 berichtigt den Plan im Bereich des Bestandsgebäudes. Dadurch bleiben die bisherigen Lebensräume bestehen und für Tier- und Pflanzenarten entstehen keine negativen Änderungen. Durch die Abzäunung des Parkplatzes von dem Biotop "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200) wird eine Verringerung der negativen Einflüsse auf das Biotop erwirkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Trocken-/Feuchtbiootope	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	0
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	0
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	0

9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht. Die durch den geplanten Baukörper sowie Zufahrt entstehende Versiegelung führt kleinflächig zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In dem versiegelten Bereich kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich lediglich um den Bau eines Einfamilienhauses für den Betriebsnachfolger handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke gering.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird nur den Bereich des Einfamilienhauses betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Abwasserbeseitigung ist über das private Abwasserpumpwerk des Campingplatzes gesichert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt gedrosselt in den Badsee. Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung in Beuren gesichert.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die übergeordnete Kaltluftentstehung wird bereits jetzt im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Errichtung des Gebäudes führt zu keiner westlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	—
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	0
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	0

betriebsbedingt

Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	0
---	--	---

9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung des Baukörpers erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung, da das Gebäude im Anschluss an die bestehende Bebauung errichtet wird und zudem eine Firsthöhe von maximal 8 m festgesetzt wird. Auch die Standorte der "Mobile Homes" sind nahe an den bestehenden Baukörpern gewählt worden. Das Plangebiet ist bereits ein- und durchgrünt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Baulücken eher positiv, bei Ortsrand-Vorverlagerung eher negativ	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	0
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	0
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	0

9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Änderung des Bebauungsplanes sieht Anpassungen innerhalb des Campingplatzes vor. Durch die zukünftige Unterbringung von "Mobile Homes" entsteht eine neue Erholungs-Nutzung

im Gebiet. Für den Betriebsnachfolger entsteht räumlich angebundener Wohnraum, wodurch die Vorführung des Campingbetriebes gesichert wird. Der bestehende Fußweg wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheit verkürzt. Die Fußwege-Verbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Das Gebiet ist bereits eingegrünt und fügt sich gut in die Landschaft ein.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für Betriebsnachfolger), Sicherung der Betriebsnachfolge	+ +
Anlage von Mobile Home Stellflächen	Schaffung neuer Erholungsnutzung	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	0

9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem

vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten. Weiterhin handelt es sich um sehr kleine Vorhaben.

- Durch die kleinflächige Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung kaum begünstigt, so dass es zu keiner Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen wird.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. das Gebiet selbst sowie die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit schon als Campingplatz genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze für Mobile Homes usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, bei der die wesentlichen Grundzüge des rechtsverbindlichen Planes nicht berührt werden, ist der Ausgleich nur für neuhinzutretende Baukörper zu erbringen. Die ausgewiesenen Sondergebiete der "Mobile Home" Standorte befinden sich bis auf einen 180 m² großen Teilbereich ausschließlich auf bereits als Campingplatz (SO) genutzten Flächen. Der zuvor genannte Teilbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz festgesetzt. Das Sondergebiet 4 "Badeanstalt" definiert nur einen Teilbereich des bestehenden Sondergebietes neu, so dass die bestehende Nutzung zulässig ist. Im Bereich der Parkplätze vergrößert sich zwar die dargestellte Fläche, jedoch erfolgt an dieser Stelle nach wie vor keine Versiegelung und auch die Nutzung beschränkt sich auf

die Tage im Jahr, an denen ein Badebetrieb möglich ist. Somit bleibt als neuer Baukörper das Gebäude im Sondergebiet 3 als Betriebsleiterwohnen welcher bei der Bilanzierung berücksichtigt wird.

- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 9.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen des Bestandsplanes, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote auf dem Campingplatz (planungsrechtliche Festsetzungen des Bestandsplanes, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Campingplatzes (planungsrechtliche Festsetzungen des Bestandsplanes, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit der Baugrenze sowie 50% der darüberhinausgehenden Sondergebietsfläche (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Baugrenze) bilanziert wird.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland (Fläche für die Landwirtschaft)	378	6	2.268
60.50	Kleine Grünfläche	180	4	750
	Summe Bestand	558		3.018

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubare Flächen (Wohnhaus)	253	1	253
60.21	überbaubare Fläche (Zufahrt)	125	1	125
60.24	Unbefestigter Platz	180	3	540
	Summe Planung	558		918
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			918
	Summe Bestand			3.018
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)			-2.100

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 2.100 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden im Bereich des Sondergebietes 3 "Betriebsleiterwohnen". Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 — Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Boden-

funktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen. Da im Bereich der Mobile Homes

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen" vollständig versiegelbare Fläche (entsprechend der Baugrenze): 253 m²
- für weiter Versiegelungen (Zufahrt, Stellplatz) werden 50 % des Sondergebietes 3, abzüglich der Baugrenze, angenommen: 125 m²
- auf etwa 180 m² wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzte Fläche in ein Sondergebiet 2 "Mobile Home" geändert. In diesem Bereich ist mit der Aufstellung von zwei Mobilheimen (etwa 1/3 der Fläche) anzunehmen. Somit werden etwa 60 m² überstanden, wodurch die Bodenfunktionen in diesem Bereich für die Standdauer der Mobilheim-Einheit unterbunden wird.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 378 m² sowie eine Stellfläche von 60 m² für Mobilheime.

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	378	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	4.030
Standfläche Mobilheim (Teilfläche)	60	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	640
Summe	438				4.670

9.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 4.670 Ökopunkten.

9.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild:

Da es sich bei dem hinzutretenden Baukörper um ein Einfamilienhaus handelt, welches zwar im Außenbereich liegt, jedoch eine (teil-)versiegelten Fläche von weniger als 1.000 m² aufweist, besteht kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild. Zudem wird die Wirkung auf das Schutzgut durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 8 m sowie die Positionierung nahe der Bestandsgebäude deutlich minimiert. Durch die Anordnung der Baumpflanzungen zum Parkplatz hin, wird die Eingrünung des Gebietes auch nach Osten hin gewährleistet.

- 9.2.4.11 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 42 ausgeglichen. Hierfür ist die bislang intensiv genutzte Wiese auf einem etwa 6,5 m breiten Streifen zum "Badsee" hin durch Extensivierung des Grünlandes zu einer artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Hierfür ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes vorgesehen. Dabei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten, wobei nach Entwicklung der Fläche bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig ist.

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist als intensiv genutzte, artenarme Mähwiese zu beschreiben. Die Artenzusammensetzung der Wiesenfläche (Bestand) stellt sich wie folgt dar: **häufig** Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), **häufig** Weißklee (*Trifolium repens*), **mittel** Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), **gering** Gänseblümchen (*Bellis perennis*), **gering** Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), **gering** Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), **gering** Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), **vereinzelt** Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), **vereinzelt** Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) (Begehung am 03.05.2019)

Die Extensivierung des Wiesenstreifens wird sich auch positiv auf den "Badsee" und dessen Uferbereich (und somit auf die hier bestehenden Schutzgebiete) auswirken, da sich dadurch der Gewässerrandstreifen verbreitert. Hierdurch wird der Stoffeintrag in das Gewässers weiter verringert sowie die ökologische Funktion des bestehenden Brennnessel-Schilfsaumes verbessert. Der Schutzzweck der umliegenden Schutzgebiete ist bei der Pflege der Ausgleichsfläche grundsätzlich zu berücksichtigen.

- 9.2.4.12 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland	970	6	5.820
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	970	13	12.610
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				12.610
Summe Bestand				5.820
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 6.790

- 9.2.4.13 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 2.100
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 4.670
Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung)	+ 6.790
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 20

- 9.2.4.14 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf von 6.770 Ökopunkten wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher geändert wird. Ziel der Planänderung ist es, die Möglichkeit eines Betriebsleiterwohnens zu schaffen sowie den Plan den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen anzupassen.
- 9.2.5.2 Die Änderungen wurden im Vorfeld mittels einer Machbarkeitsuntersuchung genau betrachtet und die denkbaren Möglichkeiten mit den Behörden abgestimmt.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):** Es liegen keine aktuellen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Isny im Allgäu in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.**
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch die Bebauungsplanänderung wird ein zusätzlicher Bauplatz für das Betriebsleiterwohnen geschaffen. Weitere Änderungen dienen der Anpassung des Planes an die aktuellen und zukünftigen Erfordernisse an einen Campingplatz sowie der Bereinigung des Planes entsprechend dem faktischen Bestand. Es handelt sich um Sondergebiete (SO) sowie ein Dorfgebiet (MD). Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich welcher 10,10 ha umfasst, wobei die einzelnen Änderungen nur punktuell zum Tragen kommen oder bestehende Gebietstypen entsprechend dem Bestand angepasst werden.**

- 9.3.3.2 Das Plangebiet, welches schon jetzt zur Nutzung als Campingplatz dient, wird im Süden durch den "Badsee" begrenzt. Im Westen, Norden und Osten grenzt der Bebauungsplan an landwirtschaftlich genutzte Strukturen an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (gepflegter, be- und durchgrünter Campingplatz).
- 9.3.3.3 Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Badsee", wobei für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Befreiung (06.07.1990) vorliegt.
- Direkt angrenzend erstreckt sich nach Süden hin das beginnt das FFH-Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341). Nach Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird festgestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes durch die Änderungen des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" kommt.
- 9.3.3.4 Da sich die wesentliche, hinzutretende Beeinträchtigung auf das Betriebsleiterwohnen beschränkt, entsteht hier der größere Ausgleichsbedarf bei dem Schutzgut Boden, da diese im Bereich als relativ hochwertig einzustufen sind. Im Verhältnis ist die hinzutretende Versiegelung jedoch als gering zu bewerten.
- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).
- Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 6.770 Ökopunkten. Dieser wird mit der 970 m² großen Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (westlich angrenzend) mit leichtem Überschuss kompensiert. Als Ausgleichsmaßnahmen wird ein etwa 6,5 m breiter Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Nr. 42 Gemarkung Beuren extensiviert.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung als Campingplatz unverändert bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg — Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.09.2017 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 09.10.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Raumordnung, Gewässer und Boden, Naturschutz), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Raumordnung, Flächennutzungsplan) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Landwirtschaft, Immissionsschutz, Naturschutz, Artenschutz, Gewässer, Bodenschutz, Abwasser und Grundwasser
- Schalltechnische Voruntersuchung eines Freibades zum Bebauungsplan "Badsee Nordost" durch das Büro Sieber in der Fassung vom 29.03.2017 (zu den Lärm-Immissionen des Naturbades)
- FFH-Vorprüfung zur Bebauungsplanänderung "Badsee-Nordost" des Büros Sieber in der Fassung vom 23.03.2018 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich liegende Natura 2000-Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (Nr. 8226-341), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

- 10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten für das Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen" beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 10,10 ha

11.2.1.2 Flächenanteile der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hinzutretenden Bauflächen:

Hinzutretende Bauflächen	Ursprüngliche dargestellter Flächentyp	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO ₂	Sondergebiet (SO)	0,22	2,2 %
Bauflächen als SO ₃	Flächen der Landwirtschaft	0,05	0,5 %
Bauflächen als SO ₆	Sondergebiet (SO)	0,05	0,5 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny im Allgäu

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.09.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.12.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.09.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.12.2018 enthalten):

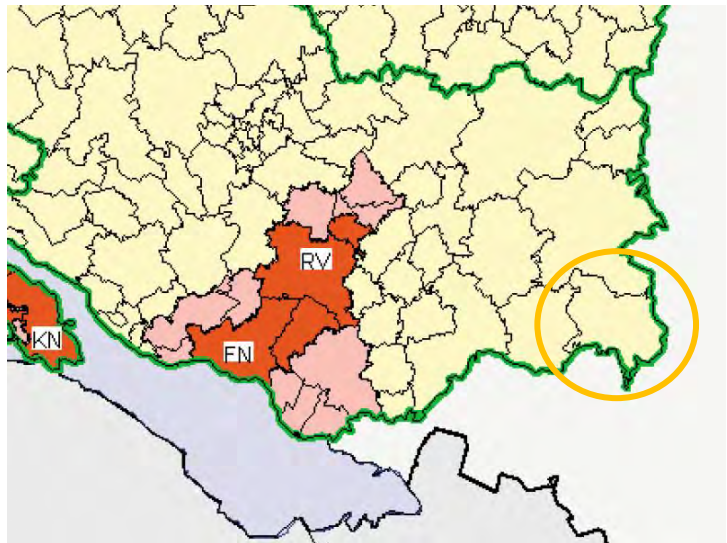
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Streichen des Sondergebietes zum Wochenendhaus (SO₄) und Anpassung der Nummerierung
- Änderung der Festsetzungen zu den Sondergebieten (SO₂ bis SO₄)
- Änderung der Höhenfestsetzung in Plan und Text
- Ergänzung der Festsetzung zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ergänzung der externen Ausgleichsfläche
- Nachrichtliche Übernahme der Schutzgebiete in Plan und Text
- Ergänzung der Hinweise zum Gewässerrandstreifen, zu den Schutzgebieten, zum Naturschutz, zum Bodenschutz, zu Empfehlenswerten Obstbaumsorten und zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzungen und Änderungen im Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Anpassung der im Gebiet vorhandenen Leitungen
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Änderung der Ausgleichsmaßnahme und -fläche

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 30.09.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.09.2019 wie folgt Berücksichtigung.

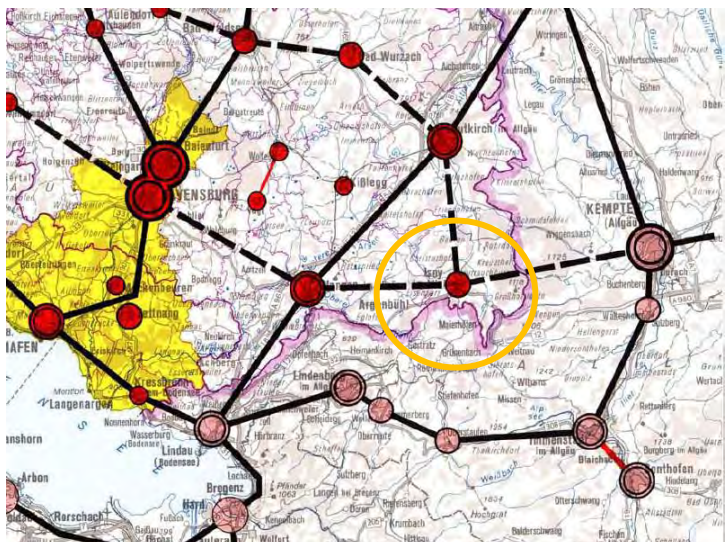
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.09.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2019 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz
- Ergänzungen und Änderungen im Umweltbericht
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Ergänzung der Fotodokumentation zur Ausgleichsfläche
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

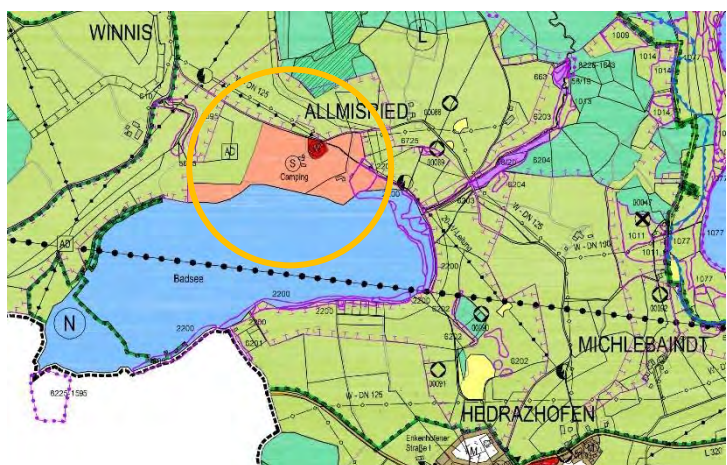
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Sonderbaufläche (Camping) und als Wohnbaufläche



Blick von Osten auf den
Parkplatz, den Camping-
platz und die Bestandsbe-
bauung



Blick von Norden auf den
Eingangsbereich des
Campingplatzes



Blick von Norden auf den
Bereich der geplanten Be-
triebsleiterwohnung



Blick von Osten auf das zukünftige, östliche Sondergebiet 2 "Mobile Home"



Blick von Süden auf das zukünftige, nördliche Sondergebiet 2 "Mobile Home"



Blick von Osten auf das zukünftige westliche Sondergebiet 2 "Mobile Home"



Blick von Norden nach
Süden auf die Ausgleichs-
fläche (Richtung "Bad-
see")



Blick von der Ausgleichs-
fläche nach Süden in
Richtung "Badsee" auf
das angrenzende Brenn-
nessel-Schilfröhricht



Blick von Ost nach West
auf die Ausgleichsfläche



14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.07.2018. Der Beschluss wurde am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 02.07.2018; Entwurfsfassung vom 13.04.2018; Bekanntmachung am 25.07.2018) sowie in der Zeit vom 18.02.2019 bis 04.03.2019 (Billigungsbeschluss vom 03.12.2018; Entwurfsfassung vom 18.09.2018; Bekanntmachung am 06.02.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 15.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.07.2018 (Entwurfsfassung vom 13.04.2018; Billigungsbeschluss vom 02.07.2018) sowie mit Schreiben vom 07.02.2019 (Entwurfsfassung vom 18.09.2018; Billigungsbeschluss vom 03.12.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2019 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2019.

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 30.09.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.09.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.04.2018
Plan geändert am: 18.09.2018
Plan geändert am: 30.09.2019

Planerin:

.....

(i.A. M. Tiefenthaler)

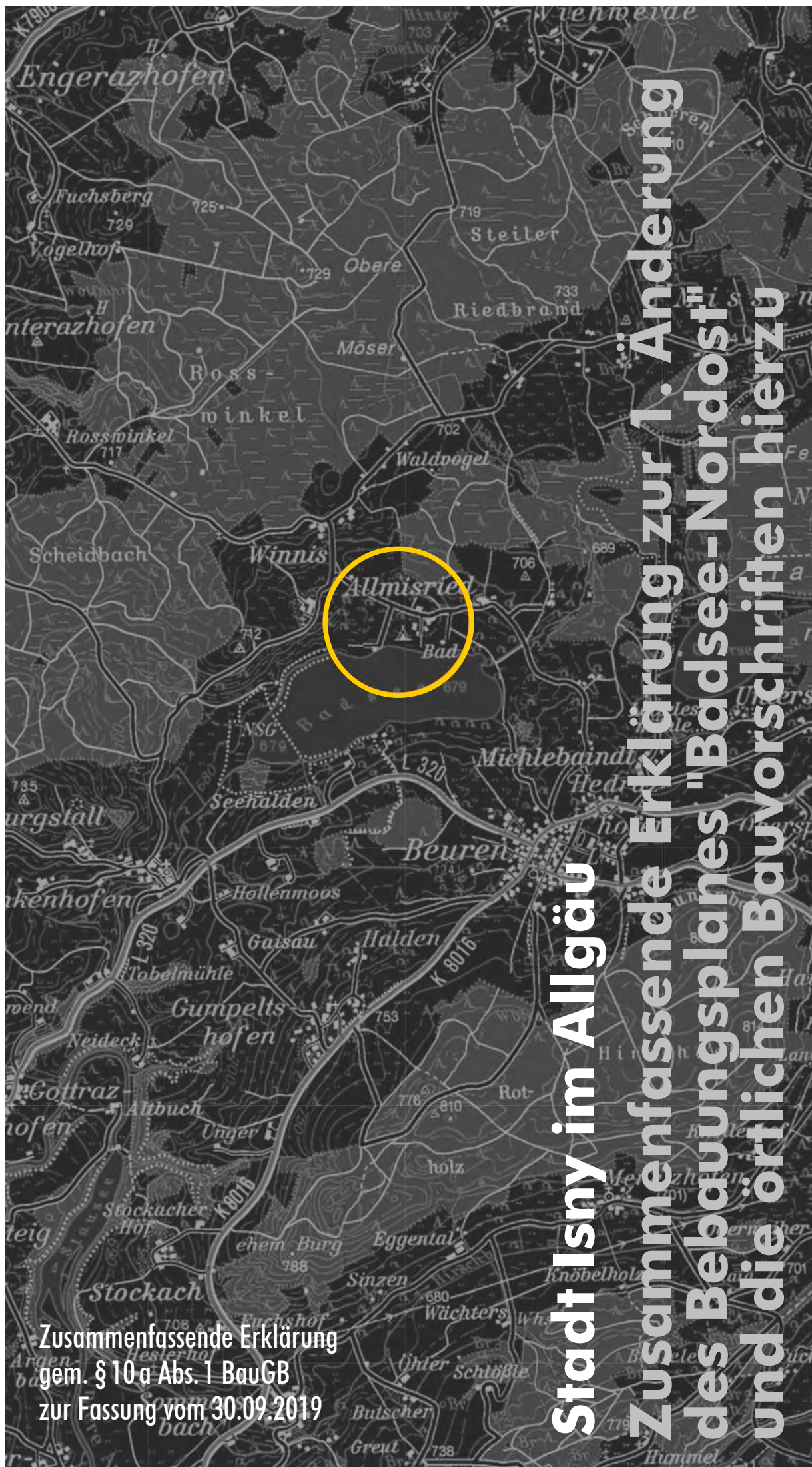
Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.09.2019

Stadt Isny im Allgäu

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bädsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1** Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.04.2018 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Der geplante Ausgleich muss in der Funktion auf jeden Fall garantiert sein und eine schädliche Nutzung (als "Zeltplatz, Grillplatz, Parkplatz, Liegewiese, o. ä.) des Bestandes (der Streuobstwiese) ist auszuschließen. Bezüglich der Bewertung verweise ich an die Kompetenz der UNB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Ausgleich wurde im Rahmen der 1. Planänderung verändert. Er findet nun außerhalb, westlich des Plangebietes statt. Dadurch kann eine schädliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB, Anlage 1

Nach Anlage 1 BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zu beschreiben.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Unter Punkt 6.2.4.1 des Bebauungsplanentwurfs zur 1. Änderung wird dargestellt, dass sich die ausgewiesenen Sondergebiete der "Mobil Home" Standorte ausschließlich auf bereits als Campingplatz genutzten Flächen befinden. Für den östlichen Teilbereich des Sondergebietes sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan in Teilen jedoch eine Grünfläche vor welche durch die Neuplanung überplant wird. Diese überplante Grünfläche ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden zur Kenntnis genommen. Diese sind dem Umweltbericht bereits enthalten.

Der Hinweis auf die entfallende Grünfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst.

Stellungnahme:

Unter Punkt 6.2.4.12 wird in der Bilanzierung der Ausgleichsfläche für den Biotoptyp "Intensivgrünland" (33.60) im Bestand ein Biotopwert von 8 Ökopunkten (ÖP) angenommen. Das Bewertungsmodell sieht für diesen Biotoptyp jedoch ein Wert von 6 ÖP vor, eine Auf- oder Abwertung ist nicht vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den Biotopwert des Biotoptypen "Intensivgrünland" wird zur Kenntnis genommen und entsprechend auch bei der geänderten Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Stellungnahme:

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Punkt 6.2.4.11 Umweltbericht: Zur Streuobstwiese sollten weitere Angaben wie (regionaltypische) Sorten und Anzahl der zu pflanzenden Bäume (Pflanzabstände) gemacht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausgleichsmaßnahme wurde in Art und Lage geändert (siehe oben), sodass die Konkretisierung der Maßnahme hinfällig wird. Stattdessen wird die Pflanzung von Bäumen gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Stellungnahme:

Zuordnung/Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ziff. 2.7, S.6)

Ist die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Stadt, muss die Stadt mit dem Eigentümer die Umsetzung vertraglich (mit Grunddienstbarkeit) regeln. Eine Verpflichtung des privaten Grundstückseigentümers zur Durchführung von vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen besteht aufgrund der Festsetzung im B-Plan als Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Lage der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der 1. Planänderung verändert und befindet sich nun westlich des Plangebietes. Ein Hinweis auf die Sicherung der Ausgleichsfläche wird aufgenommen.

Stellungnahme:

Pflanzgebote

Die pflanzliche Einbindung des Betriebsleiterwohnhauses, die Bepflanzung zur Abgrenzung des Biotops (Feuchtgebietsfläche) und die Eingrünung des Parkplatzes sind als Pflanzgebote festzusetzen und bei Abgang zu ersetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bäume zur Eingrünung des Wohngebäudes werden im Plan dargestellt. Von einer Bepflanzung zur Abgrenzung des Biotopes wird abgesehen (siehe oben), stattdessen wird dieses durch einen Zaun abgegrenzt.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Um das Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der fachlichen Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, sollte der Umsetzung der Bau-Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung beigelegt werden.

Sollten hierzu noch Fragen bestehen, kann sich das Planungsbüro gerne mit unserem Ökologen in Verbindung setzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Stellungnahme vom 27.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB, Anlage 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Grünfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan im Bereich der östlichen Sondergebietsfläche (SO2) ist als Biotoptyp "Kleine Grünfläche" (Bestand) bzw. "Unbefestigter Platz" (Planung) in die Bilanzierung der Biotoptypen mit eingeflossen. Dies sollte jedoch auch im Textteil Erwähnung finden, so dass die Bilanzierung nachvollziehbar ist. Zudem ist die Fläche auch bei der Bewertung des Schutzgutes Bodens zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die textliche Erläuterung der bilanzierten Biotoptypen im Bereich der Sondergebietsfläche wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Fläche wird zudem bei der Bilanzierung des Schutzgutes Boden ergänzt. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Ausgleichsbedarfes und somit der Ausgleichsfläche.

Stellungnahme:

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Unter Kapitel 9.2.4.10 und 9.2.4.11 ist noch immer die ehemals vorgesehene Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese" beschrieben. Auch in der Tabelle zum Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 9.2.4.13) findet die Streuobstwiese noch Erwähnung.

Es muss, anhand des Bewertungsmodells "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto", eine detaillierte Beschreibung der neu geplanten Ausgleichsfläche erfolgen. Bewertungsgrundlage Ist-Zustand (Artenliste und Fotodokumentation). Da die geplante Fläche sowohl im Naturschutzgebiet "Badsee" wie auch im FFH Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" liegt, muss sichergestellt sein, dass die geplante Maßnahme mit den Schutzziele der Gebiete übereinstimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme wird an den entsprechenden Stellen angepasst.

Die Beschreibung und Dokumentation des Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche wird unter dem Punkt 9.2.4.11 sowie im Kapitel Bilddokumentation ergänzt. Das Wirkgefüge zwischen der Maßnahme und den Schutzgebieten wurde berücksichtigt.

Stellungnahme:

Zuordnung/Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ziff. 2.7, S.6)

In Absatz 3.1 wird die Sicherung der Ausgleichsflächen mittels öffentlich-rechtlichen Vertrag beschrieben. Ist die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Stadt, muss die Stadt mit dem Eigentümer die Umsetzung vertraglich (mit Grunddienstbarkeit) regeln.

Anlage FFH Vorprüfung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Art der Sicherung der externen Ausgleichsfläche wird nach telefonischer Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg Sachgebiet Naturschutz, in eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer Grunddienstbarkeit geändert. Zwischenzeitlich wurde der Grundbucheintrag notariell vorgenommen, so dass die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen dinglich gesichert sind.

Bezugnehmend auf die Anlage (unterzeichnete FFH-Vorprüfung), wird das Einvernehmen mit dieser dankend zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 6.770 Ökopunkten. Dieser wird mit der 970 m² großen Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (westlich angrenzend) mit leichtem Überschuss kompensiert. Als Ausgleichsmaßnahmen wird ein etwa 6,5 m breiter Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Nr. 42 Gemarkung Beuren extensiviert. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Nach weiterer Übersicht ist für den Plan naturschutzfachlich zunächst festzustellen, dass hier das LRA RV (UNB) maßgeblich ist. Eine gesteigerte Frequentierung (höhere Besucherzahl) ist für das Gebiet vermutlich grundsätzlich kritisch. Hierdurch ist die Wahrscheinlichkeit einer zusätzlichen Störung und Beeinträchtigung von Biber und einigen naturschutzfachlich wichtigen Libellen- und Vogelarten, sowie der dort verzeichneten LRT die im Gebiet vorkommen nicht gänzlich auszuschließen. Der baubedingte Eintrag (auch von Sedimenten) in den See muss unterbleiben, da dies eine Beeinträchtigung des LRT 3150 (Natürliche nährstoffreiche Seen) und der Qualität der Lebensstätten naturschutzfachlich relevanter Arten darstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Zuständigkeit des LRA RV (UNB) wird zur Kenntnis genommen.

Eine höhere Besucherzahl wird nicht angestrebt. Die geplanten "Mobile Home"-Standorte werden Teilflächen der bislang als Zelt- und Campingplatz genutzten Bereiche ersetzen, so dass sich hier lediglich die Nutzungsart, jedoch nicht die Besucherzahlen ändern werden.

Von einem Eintrag in den See durch das Bauvorhaben (Betriebsleiterwohnen) ist nicht auszugehen, da sich der Bauplatz mehr als 170 m entfernt befindet. Eine zusätzliche, über die bisherige Nutzung hinausgehende Beeinträchtigung des Lebensraumes "Badsee" und der dort vorkommenden Tierarten ist dadurch nicht zu erwarten.

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Festsetzungen zum Insektenschutz, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Unter Punkt 6.2.3.1 (Umweltbericht) werden die Auswirkungen von Photovoltaikanlagen thematisiert. Aufgrund der umliegenden Schutzgebiete sowie aus artenschutzfachlichen Gründen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Insektenschutz festzusetzen.

Photovoltaik

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). In der Begründung kann erläutert werden, dass dies nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.

Lichtemissionen

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. 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 warmweiße 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.

Die Flächen können im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden Werbeanlagen

Aufgrund der umliegenden Schutzgebiete sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Vorgaben zur Anbringung von Werbetafeln (Höhenbegrenzung, Ausschluss von beleuchteten Werbetafeln, Skybeamern oder blinkende, wechselnd farbige Anzeigen) festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Maßnahmen zum Schutz von Insekten wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen zur Verwendung von Photovoltaik, insektenschonender Beleuchtung sowie Werbeanlagen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 27.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Es sind keine Belange der Höheren Naturschutzbehörde betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Naturschutz wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus einem Campingplatz, einem Naturbad und einer Surfschule sowie den im Dorfgebiet bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude. Die Haupterschließungswege und Plätze sind größten Teils asphaltiert, die kleineren Wege sind mit wasserdurchlässige Belägen ausgebaut. Die Stellplätze und die Liegewiese werden als Rasen genutzt. Der gesamte Planbereich ist mit heimischen und nicht heimischen Nadel- und Laubbäumen durchgrünt. Zur Einfriedung werden Zäune und Hecken verwendet. Auf Grund der intensiven Nutzung der gesamten Fläche sind lediglich störungstolerante siedlungstypische Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Der Geltungsbereich umfasst zudem einen Teil des Ufers des Badsees. Die Uferzone ist mit Steifsegge (*Carex elata*) und Schilf (*Phragmites australis*) in Abschnitten bewachsen und ist ein vielfältiger Lebensraum.
- Dem Plangebiet kommt im Bereich des Campingplatzes, des Naturbades und der Surfschule sowie dem Dorfgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Das Ufer hingegen besitzt eine sehr hohe Bedeutung.

Prognose bei Durchführung:

- Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu kleinflächigen Veränderungen im Gebiet. Die wesentliche Nutzung des Gebietes bleibt unverändert. Das Sondergebiet 3, zur Errichtung des Betriebsleiterwohnens, wird auf zuvor landwirtschaftlich genutzter Fläche festgesetzt. Das Sondergebiet 4 berichtigt den Plan im Bereich des Bestandsgebäudes. Dadurch bleiben die bisherigen Lebensräume bestehen und für Tier- und Pflanzenarten entstehen keine negativen Änderungen. Durch die Abzäunung des Parkplatzes von dem Biotop "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200) wird eine Verringerung der negativen Einflüsse auf das Biotop erwirkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.09.2017, sowie Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bodenschutz

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

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

2. Hinweise

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>.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um eine Bestandsüberplanung bzw. -änderung handelt und lediglich ein neues Bauwerk hinzutritt, handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Boden. Für die Errichtung der "Mobile-Homes" ist keine flächige Versiegelung erforderlich. Ein Hinweis zum Bodenschutz wird ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Einheit der Würm-Moränensedimente aus dem Quartär. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Im Uferbereich

sind ebenfalls Feinsedimente sowie Diamikte und Schotter zu erwarten. Diese stammen aus dem subglazial übertieften Becken aus dem Rheingletschervorstoß zum Altmoränen-Innenwall und den proglazialen Eisstauseen. Aus dem Moränensedimenten haben sich als Bodentyp Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Bei den schluffig-tonigen Beckensedimenten sind es Anmoorgleye.

- Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung, Nutzung als Campingplatz, Surfschule, Badeanstalt sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- In den Karten zu den Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Böden des Untersuchungsgebietes bewertet. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus, eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche findet nicht statt. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden mit hoch eingestuft. Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die Bewertung geht von einem sehr hohen Wert aus. Auf Grund der Nutzung (Camping, Badeanstalt, Freizeitnutzung) wird aus Sicht des Naturschutzes von einer niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen.
- Im Osten, an den Geltungsbereich anschließend, ist ein Niedermoor ("Moor am Badsee bei Beuren") kartiert.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baust Straßen beansprucht. Die durch den geplanten Baukörper sowie Zufahrt entstehende Versiegelung führt kleinflächig zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In dem versiegelten Bereich kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich lediglich um den Bau eines Einfamilienhauses für den Betriebsnachfolger handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke gering.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Gewässerrandstreifen § 29 Abs. 1 S. 3 WG

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (§ 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Im Innenbereich beträgt der Gewässerrandstreifen 5 m.

Gewässerbett und Ufer § 28 WG i.V.m. § 36 WHG

Für bauliche Maßnahmen und Veränderungen am Gewässer und dessen Ufer wie Gewässerzüge, Steganlagen, Zäune usw. sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren durchzuführen (Anlagen in, an, über und unter oberirdischer Gewässer oder Gewässerausbau nach § 67 WHG)

Für das Einrichten und Betreiben von standortfesten schwimmenden Anlagen sind wasserrechtliche Zulassungen erforderlich (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 WG i.V.m. §§ 8 und 9 WHG)

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Gewässerrandstreifen

Die Gemeinde kann im Innenbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung gemäß § 29 Abs. 1 S. 3 WG breitere oder schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen. Die zuständige Behörde kann gemäß § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Gewässerbett und Ufer

Für bauliche Maßnahmen und Veränderungen am Gewässer und dessen Ufer sind entsprechende wasserrechtliche Zulassungen nach § 28 WG und/oder 67 WHG zu beantragen. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sollten frühzeitig beantragt werden. Für das Einrichten und Betreiben

von standortfesten schwimmenden Anlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisverfahren zu beantragen (§ 14 Abs.1 WG i.V.m. § 8 und 9 WHG)

2. Hinweise

Für die Anlagen im und am "Badsee" Stege, Zugänge, Zäune, Schwimmflöße etc. liegen nach unserer Kenntnis keine wasserrechtlichen Zulassungen vor.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Entwässerung des neuen Wohngebäudes, sowie die Erweiterungen und die Mobile Homes sollen im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. WG § 46 (1) Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. WHG § 55 (2)

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Ared ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (WHG § 9) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. WHG § 55 (1)

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN-, EN-Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die

notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2017 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny:

Stellungnahme:

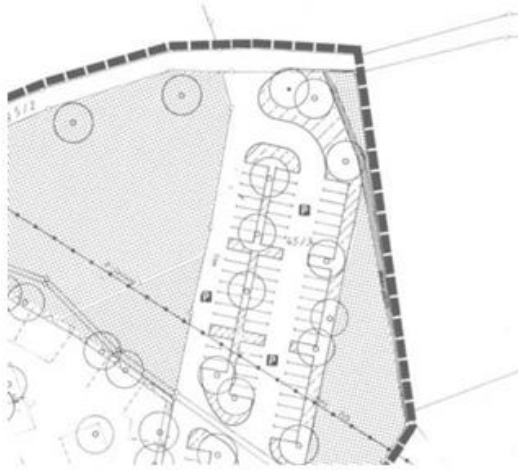
1. Die Abwasserbeseitigung ist über das private Abwasserpumpwerk des Campingplatzes gesichert.
2. Die Regenwasserableitung hat gedrosselt (Retentionsanlage, Versickerungsmulde) zum Badsee zu erfolgen.
3. Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung in Beuren gesichert.
4. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz ist begrenzt (max. ca. 11 Liter pro Sekunde bzw. 660 Liter pro Minute). Der Badsee ist als dezentrale Löschwasserentnahmestelle zu verwenden.

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein kleiner Wiesenbach. Im "AWGN" (Amtliches Digitales Wasserwirtschaftliche Gewässernetz) wird dieses Fließgewässer mit der Bezeichnung "Allmisrieder Bach" geführt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Allmisrieder Bach" bereits mit Grünstreifen und teilweiser Bepflanzung verzeichnet.



Die Angaben in der Begründung zum BP (6.2.1.3 Schutzgut Wasser), dass Fließgewässer im Plan-
gebiet nicht vorkommen sind entsprechend zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu dem Fließgewässer "Allmisrieder Bach" wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

1.1 Gewässerrandstreifen, § 38 (2) WHG, § 29 Abs. 1 WHG

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante" (§ 38 Abs. 2 WHG). Die bemessene Breite beträgt im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1 WHG).

Beidseitig des Gewässers sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Gewässerrandstreifen im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als "Gewässerrandstreifen gemäß WHG" zu kennzeichnen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WHG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Der Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z.B. Parkplätze, Zaunanlagen, Garagen, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen etc.

In den Gewässerrandstreifen ist ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen von 10 m im Außenbereich wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Ausführungen in der koordinierten Stellungnahme des Bau- und Umweltamts vom 22.09.2017 (Abdruck siehe Ergebnisvermerk Behördenunterrichtungstermin 15.9.2017, S.7 ff.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.09.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der zitierten Stellungnahme vom 21.09.2017 die angefügte Stellungnahme vom 22.09.2017 gemeint ist. Die dort angeführten Punkte wurden wie folgt in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Der Gewässerrandstreifen bleibt auch weiterhin frei von Bebauung, wurde in der Planfassung vom 18.09.2018 hinweislich dargestellt und wird zum Schutz durch die Stadt Isny im Allgäu ausgezäunt.

Die Niederschlagswasser- sowie Abwasserbeseitigung und die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen. In das Grundwasser wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Stellungnahme vom 07.08.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 sowie Stellungnahme vom 11.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny:

Stellungnahme:

Anbei pdf-Plan der bestehenden Leitungen (Abwasser, Wasserleitung) im Bereich des B-Plans "Badsee-Nordost" mit der Bitte, diese mit Leitungskorridoren (3m Schutzstreifen) in den B-Plan aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die bestehenden Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Sofern die Leitungen nicht verlegt werden, werden diese im Bebauungsplan ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Als Fließgewässer kommt im Plangebiet der "Allmisrieder Bach" vor. Zudem befindet sich ein Teilbereich des "Badsee" im Plangebiet. Dieser ist ein eutrophes Stillgewässer, die Ursachen für den Nährstoffreichtum liegen unter anderem an den düngereintensiv bewirtschafteten Flächen im Einzugsgebiet.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird nur den Bereich des Einfamilienhauses betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Momentan ist die Abwasserbeseitigung über das private Abwasserpumpwerk des Campingplatzes gesichert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt gedrosselt in den Badsee. Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung in Beuren gesichert. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz ist begrenzt, der Badsee kann als Löschwasserentnahmestelle herangezogen werden. Hinweise auf Hang- und Hochwasser liegen nicht vor.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die Abwasserbeseitigung ist über das private Abwasserpumpwerk des Campingplatzes gesichert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt gedrosselt in den Badsee. Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung in Beuren gesichert.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Klimabezirk des westlichen Allgäus, das durch die Nähe der Allgäuer Voralpen geprägt ist. Hangab- und -aufwinde begünstigen eine gute Durchlüftung. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge dieser klimatischen Situation mit 1.400-1.600 mm relativ hoch. Sie begünstigt im Allgemeinen eine hohe Luftreinheit und ein erfrischendes Bioklima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 7°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund

des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die bereits bestehende Versiegelung und Bebauung begünstigen hingegen kleinräumig die Wärmeabstrahlung, die Verdunstung ist eingeschränkt.

- Die Luftqualität wird von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten ausgehen, auf Grund der Entfernung nur sehr geringfügig beeinträchtigt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung rund um das Plangebiet kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

Prognose bei Durchführung:

- Die übergeordnete Kaltluftentstehung wird bereits jetzt im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Errichtung des Gebäudes führt zu keiner westlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Die Landschaft rund um den Badsee liegt innerhalb der gehölz- bzw. waldreichen und grünlandgeprägten Kulturlandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb des Naturraums "Alpenvorland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Campingplatz, Badeanstalt und Segelschule. In der gesamten Fläche stehen zur Durch- und Eingrünung, Hecken und Bäume. Das Plangebiet liegt auf einer leicht zum Badsee geneigten Fläche und ist auf Grund der Eingrünung nur teilweise einsehbar.
- Das Gebiet dient in großem Maße der Erholung. Es gibt neben dem Camping diverse Freizeitangebote, wie zum etwa die Badeanstalt oder die Segelschule. Zudem lässt sich die abwechslungsreiche Landschaft rund um den See durch Wanderwege erkunden. Infotafeln "Spurensuche im Hochmoor" geben Auskunft über den Schutzstatus sowie Informationen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dessen Tier- und Pflanzenwelt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung des Baukörpers erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung, da das Gebäude im Anschluss an die bestehende Bebauung errichtet wird und zudem eine Firsthöhe von maximal 8 m festgesetzt wird. Auch die Standorte der "Mobile Homes" sind nahe an den bestehenden Baukörpern gewählt worden. Das Plangebiet ist bereits ein- und durchgrünt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Für den für die "Mobile Homes" vorgesehenen Teilbereich wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) herangezogen. Der Schutzanspruch wird in der Festsetzung zum Gebietstyp hinweislich mit aufgenommen.

Bei der vom Landwirtschaftsamt durchgeführten Abstandsberechnung der Geruchs-Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr 44/1 auf das Plangebiet wurde festgestellt, dass sich lediglich im östlichen Bereich eine Überschreitung des Grenzwertes für Wohn-/ Mischgebiete ergibt. Da im Bereich der Überschreitung keine Bebauung vorgesehen ist, ist kein Geruchsgutachten notwendig.

Mit einem Konflikt durch Lärm-Immissionen durch die landwirtschaftliche Hofstelle ist nicht zu rechnen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet ist mit der Kombination aus Campingplatz mit Ferienwohnungen, Badeanstalt und Segelschule ein klassischer Bereich für Naherholung und Tourismus. Die Standortwahl ist auf die hochwertige Landschaft und den Badsee zurückzuführen. Im Laufe der Jahre ist rund um den Badsee zudem ein Wanderwegenetz entstanden und entwickelt sich laufend fort. Ein Beispiel dafür ist der Herzungang aus dem Jahr 2015. Die Erholungseignung wurde bereits unter dem vorangegangenen Punkt "Schutzgut Landschaftsbild" ausgeführt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Änderung des Bebauungsplanes sieht Anpassungen innerhalb des Campingplatzes vor. Durch die zukünftige Unterbringung von "Mobile Homes" entsteht eine neue Erholungs-Nutzung im Gebiet. Für den Betriebsnachfolger entsteht räumlich angebundener Wohnraum, wodurch die Vorführung des Campingbetriebes gesichert wird. Der bestehende Fußweg wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheit verkürzt. Die Fußwege-Verbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Das Gebiet ist bereits eingegrünt und fügt sich gut in die Landschaft ein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten. Weiterhin handelt es sich um sehr kleine Vorhaben.
- Durch die kleinflächige Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung kaum begünstigt, so dass es zu keiner Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen wird.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. das Gebiet selbst sowie die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit schon als Campingplatz genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze für Mobile Homes usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

- Auf einem der Gebäude befindet sich eine Solaranlage. Weitere Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen befinden sich derzeit nicht im Plangebiet.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.169 kWh/m². Das Solarpotenzial der bestehenden Dachflächen wird als gut bis sehr gut eingestuft. Nach der Karte "Geothermische Effizienz" ist der Untergrund im Plangebiet für den Betrieb von Erdwärmesonden (bis 100 m Tiefe) mit effizient zu bewerten.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.08.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Das Vorhaben befindet sich in einem naturschutzrechtlich hochsensiblen Bereich in Überlagerungs- und Grenzgebieten von Schutzgebieten.

Andererseits ist derzeit nicht erkennbar, ob bzw. wie weit durch die beabsichtigte Planung der bereits bestehende Nutzungskonflikt erheblich verschärft werden könnte. Die UNB ist für die Problematik sensibilisiert und wird die Belange des Naturschutzes im Behördentermin einbringen. Grundsätzliche Bedenken der HNB bestehen nicht.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.08.2017 des Regionalen Planungsverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Regionalverbandes sollten die karierten Biotop innerhalb des Sondergebietes von Bebauung freigehalten und auf eine Inanspruchnahme der Biotopflächen für die Realisierung weiterer sogenannter "Mobile Homes" an dieser Stelle verzichtet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.09.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1.1 Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG

Der Bebauungsplan "Badsee — Nordost" liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Badsee". Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Landschaftsschutzgebiet ist nicht möglich. Die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf nach § 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung der Erlaubnis. Diese kann für eine gemäßigte Erweiterung von Remise und Sanitärbereich in Aussicht gestellt werden. Eine Erlaubnis für ein Betriebsleiterwohnhaus -soweit baurechtlich zulässig- kann unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Lage im Sondergebiet, nicht im WA
- Lage möglichst dicht an der bestehenden Bebauung, z.B. nordöstlich so wie vorgesehen
- an den Bestand landschaftsangepasste Bauweise (Landschaftsbild)

Eine Erlaubnis für "Mobil-Homes" kann unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden

- kein dauerhaftes Wohnen
- keine neuen Stellplätze für Mobil-Homes, sondern Ersatz von Dauercamping Stellplätzen; dabei sind bei der Anzahl die Größenverhältnisse — Dauercamper zu Mobil-Homes - zu berücksichtigen
- Lage außerhalb des 50 m Schutzstreifens Badsee
- keine zusätzliche Versiegelung durch Mobil-Homes

Wir weisen darauf hin, dass die abschließende Prüfung für die Erteilung einer Erlaubnis erst bei Vorliegen des konkreten Bauantrages erfolgen kann. Daher werden weitere Bedingungen und Auflagen auf dieser Ebene vorbehalten!

2. Hinweise

Die Anzahl der nach Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume ist nicht vollumfänglich umgesetzt. Im westlichen Bereich sind große Lücken vorhanden. Dies ist entsprechend umzusetzen. Teile der im Bebauungsplan ausgewiesenen Feuchtgebietsfläche werden als Parkplatz genutzt (Luftbild). Aus naturschutzrechtlicher Sicht sowie ökologischer Sicht muss das Feuchtgebiet wiederhergestellt und zukünftig erhalten werden. Die magenta-umrandete Fläche ist das Feuchtgebiet.



Um den Badsee muss ein 50 m Schutzstreifen von Bebauung freigehalten werden. Die Wiesenfläche zwischen dem LRT 3150 und dem Feuchtgebiet muss von Bebauung frei bleiben. Die Flächen für die Segler und Surfer müssen ebenfalls von Bebauung frei bleiben.



1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Durch die Planung ist ein NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet) nach § 31 BNatSchG betroffen. Im MaP für das FFH-Gebiet 8226-341 "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" ist 1 Lebensraumtyp des Anhangs I der Richtlinie innerhalb der Grenzen des BP kartiert: 3150 "Natürliche nährstoffreiche Seen". Als Erhaltungsmaßnahme ist vorgesehen: Zulassen der natürlichen Entwicklung an Stillgewässern.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. In einer FFH-Vorprüfung ist nachzuweisen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes kommt.

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Gegen die Planung bestehen weiterhin Bedenken.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG

a) Betriebsleiterwohnhaus

In der Stellungnahme vom 21.09.2017 wurde eine Erlaubnis für ein Betriebsleiterwohnhaus unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass dieses möglichst dicht an der bestehenden Bebauung liegen sollte. In der aktuellen Planung liegt das Baufenster inmitten der bestehenden Grünfläche. Es sollte geprüft werden, ob die Lage des Betriebsleiterwohnhauses dichter an die bestehende Bebauung herangeführt werden kann. Zudem sind Maßnahmen zur Eingrünung der Bebauung vorzusehen und in der Planung darzustellen.

Des Weiteren sind Festsetzungen für eine landschaftsangepasste äußere Gestaltung des Gebäudes aufzunehmen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien dürfen für die Außenfassaden nicht verwendet werden. Sämtliche Holzteile sind grundsätzlich in natürlichen, gedeckten Farbtönen zu halten. Ebenfalls sind die Dachflächen mit roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen auszuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Lage des Wohngebäudes wurde mit der Stadt Isny im Allgäu sowie den Vorhabenträgern eingehend diskutiert. Die Lage der Zufahrt wurde so gewählt, dass die bestehenden Gehölze an der Straße erhalten bleiben können und die Zufahrt gleichzeitig nicht zu lang wird. Das Gebäude selbst orientiert sich daher an der Straße und weist eine Entfernung von etwa 12 m von der Campingplatzgrenze auf.

Entlang der Straße besteht ein Pflanzgebot für Bäume zur Eingrünung der Fläche, zum Parkplatz hin wird die Fläche zudem durch die Ausgleichsmaßnahme eingegrünt.

Dem Vorhabenträger ist die Notwendigkeit einer landschaftsangepassten Gestaltung des Gebäudes bewusst, eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt daher nicht. Die abschließende Beurteilung der Gestaltung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Stellungnahme:

b) Parkplatz

Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume, im Bereich der Parkplatzfläche, aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind zu übernehmen. Die geplante Erweiterung und Eingrünung des Parkplatzes ist in der Planung festzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass die abschließende Prüfung für die Erteilung einer Erlaubnis im LSG erst bei Vorliegen des konkreten Bauantrages erfolgen kann. Daher werden weitere Bedingungen und Auflagen auf dieser Ebene vorbehalten!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Parkierungsflächen wurden bislang nicht angelegt. Vielmehr werden die Wiesenflächen im Bedarfsfall (besonders warme Sommertage) als zusätzliche Parkierungsflächen genutzt. Daher wurde die Unterteilung der Fläche aus dem Plan entfernt. Die geplante Bepflanzung wurde angepasst.

Die bereits gepflanzten Bäume werden als zu erhaltend in den Plan übernommen. Weitere Pflanzungen werden in dem Bereich des Parkplatzes nicht festgesetzt, um die (bereits vorbelastete Fläche) auch weiterhin bestmöglich als Parkplatzfläche nutzen zu können und so ein Parkieren auf den umliegenden schützenswerten sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden. Weitere Pflanzungen erfolgen auf der Fläche westlich des Parkplatzes. Auf dieser war in der Fassung vom 13.04.2018 die Ausgleichsfläche geplant. Der Ausgleich wird nun westlich des Bebauungsplanes erbracht, trotzdem wird der Vorhabenträger im Bereich der ursprünglichen Ausgleichsfläche zur Eingrünung der Wohnbebauung sowie zur Durchgrünung des Gebietes Baumpflanzungen vornehmen. Es handelt sich um mindestens die 5 Baumpflanzungen, so dass die Pflanzungen, welche im Bereich des Parkplatzes bislang nicht umgesetzt wurden ausgeglichen werden.

Da die Überlegungen zur Erweiterung des Parkplatzes Richtung Osten nicht weiterverfolgt wurde, erfolgt auch keine Vergrößerung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich bleibt entsprechend der Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" vom 06.07.2018 unverändert.

Stellungnahme:

1.2 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen, § 61 BNatSchG

Das neu in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommene Baufenster für das Sondergebiet 4 "Wochenendhaus" liegt innerhalb des 50 Meter Schutzstreifens um den Badsee. Aus Sicht des SG Naturschutzes bestehen erhebliche Bedenken. Nach § 61 (1) BNatSchG dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Nach § 61 (2) gilt dies nicht für bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten des BNatSchG (29Juli 2009) rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren.

Der für diesen Bereich im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 07.10.1987, geändert am 15.06.1988, als zu erhaltend dargestellte Bäume-, Strauch- und Schilfbestand ist durch Neupflanzung wieder herzustellen, da dies einen Eingriff in das Landschaftsbild (LSG) darstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Freihaltung des 50 m Schutzstreifens um den "Badsee" gem. § 61 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Baufenster und Sondergebiet wurden der Vollständigkeit halber im Rahmen der Bebauungsplanänderung um das bestehende Gebäude (Bestandsschutz) gelegt. Nach Rücksprache mit der Verwaltung wird das Sondergebiet 4 "Wochenendhaus" sowie das Baufenster jedoch aus der Planung herausgenommen und der Bereich entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wieder als Grünfläche mit den vorgesehenen Pflanzungen festgesetzt. Den Vorhabenträgern ist bewusst, dass bei Wegfall des bestehenden Gebäudes der Bereich entsprechend dem Bebauungsplan wiederhergestellt werden muss.

Stellungnahme:

1.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotopverbund nach § 21 BNatSchG, § 22 NatSchG

Eine Abgrenzung zum Schutz der Biotopflächen (im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Feuchtgebietsfläche) mittels Zaun (siehe Punkt 6.1.2.4) wird mit Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet und des Biotopverbunds nicht für geeignet gehalten. Es wird vorgeschlagen eine Anpflanzung des Bereiches südlich und nördlich des Schotterweges mittels einer Feldhecke vorzunehmen. Die zu pflanzende Feldhecke muss hierbei außerhalb der Biotopflächen liegen. Zudem ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass zukünftig keine Parkplatznutzung auf den Biotopflächen mehr stattfindet. Hierzu sollte der durch das Gebiet führende Schotterweg für Kraftfahrzeuge gesperrt werden (z.B. Mittels Poller oder Kette). Der bereits bestehende Grasweg Richtung Süden darf nicht weiter ausgebaut werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Abgrenzung der Feuchtfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten der Abtrennung des Feuchtfläche wurde mit der Stadt Isny im Allgäu sowie den Vorhabenträgern diskutiert. Da die Anlage einer Feldhecke den Flächenverlust der temporär als Parkplatz genutzten Wiese bedeutet, hat sich die Stadt gegen diese Variante entschieden. Die bereits vorbelasteten Flächen sollen bestmöglich ausgenutzt werden, um ein zusätzlich Verlagern des Parkierungsdruckes auf die umliegenden Flächen zu vermeiden.

Aus diesem Grund wurde als flächensparende Alternative des Zaunes zur Abtrennung und Sicherung der Feuchtfläche gewählt. Eine Sperrung des Feld- bzw. Fußweges für den Kraftverkehr ist dabei vorgesehen. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Stellungnahme:

Im Bereich der vorgesehenen Parkplatzfläche befindet sich mit dem Allmansrieder Bach ein Gewässer II. Ordnung, welches von einer natürlichen/naturnahen Vegetation in Form eines Gehölzbestandes begleitet wird. Der Bereich ist zugleich Teil des Biotopverbunds feuchter Standorte (Suchraum). Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt diesem Gewässer incl. des begleitenden Gehölzbestands eine besondere Bedeutung als geschütztes Biotop zu.

Nach § 30 Abs. 2 sind Handlungen, welche zur erheblichen Beeinträchtigung von natürlichen oder naturnahen Bereichen fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation führen können, verboten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den "Almisrieder Bach" wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits beschrieben (siehe oben) wurde der Parkplatz nicht in der im rechtsgültigen Plan dargestellten Form umgesetzt. Lediglich der Bereich nahe der Badeanstalt wurde als gekieste Flächen hergestellt. Die übrigen Wiesenflächen werden je nach Besucherandrang (d.h. in Abhängigkeit vom Wetter) nur temporär als Parkierungsflächen genutzt. Um den gegebenen Erfordernissen gerecht zu werden wurde die Unterteilung der Parkplatzfläche entfernt.

Ein Heranparken bis an das Gewässer wird durch die bestehenden Gehölze bereits unterbunden. Um dies auch zukünftig sicherzustellen, wird der Zaun (Schutz der Feuchtf Flächen) entsprechend bis an die Straße hinauf fortgeführt. Ein Hinweis wird ergänzt.

Stellungnahme:

Da der Parkplatz jetzt bis an den Gehölzbestand geht, ist aufzuzeigen, wie das Biotop gesichert wird, z. B. durch eine Holzbalustrade als Parkraumbegrenzung.

Für Maßnahmen zum Schutz der Biotopflächen sind entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB als "Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft" erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den Schutz der Biotopflächen wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz wird die Stadt den Zaun, welcher auch die Biotopflächen zum Schutz von den Parkplatzflächen abteilt, bis zur Straße hinauf fortführen. Dies beinhaltet auch den 10 m Gewässerrandstreifen.

Zudem werden Festsetzungen als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" getroffen.

Stellungnahme:

Das bestehende gesetzlich geschützte Biotop "Beurener See - Uferzonen" nach der Offenlandbiotopkartierung, die ausgewiesene Feuchtgebietsfläche sowie das faktisch geschützte Biotop "Allmansrieder Bach" (Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation) sind nachrichtlich § 9 Abs. 6 BauGB darzustellen. Ein Teil des Biotops "Beurener See - Uferzonen" liegt außerhalb der BP-Grenze. Zur Planklarheit ist auch dieses darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Darstellung der Biotope wird zur Kenntnis genommen. Die umliegenden Biotope werden nachrichtlich (innerhalb des Bebauungsplanes) sowie hinweislich (außerhalb des Bebauungsplanes) übernommen. Der "Allmansrieder Bach" ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Zusätzlich wird der 10 m Gewässerrandstreifen in der Planung dargestellt.

Stellungnahme:

Redaktionelle Änderung - Begründung Umweltbericht Punkt 6.1.2.4: Das Biotop "Beurener See Uferzonen" liegt im Osten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Lage redaktionell berichtigt.

Stellungnahme:

1.4 Natura 2000 Gebiete, § 31, 34 BNatSchG

FFH-Vorprüfung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich innerhalb der Abgrenzung zum FFH-Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny", Nr. 8226-341. Die geplanten Änderungen liegen alle außerhalb des Schutzgebietes. Für das FFH-Gebiet liegt ein Managementplan vor.

In der Natura 2000-Vorprüfung müssen die Ausführungen nachvollziehbar sein. Es muss klar zum Ausdruck kommen, dass die konkrete Planung (Lage außerhalb der Schutzgebietkulisse) insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet führt. Insbesondere sind die Ausführungen zu folgenden Punkten nicht eindeutig bzw. nachvollziehbar:

Punkt 1.7 Natura 2000-Vorprüfung:

Nach Vorgaben des LRA Ravensburg (Stellungnahme vom 21.09.2017) kann eine Erlaubnis für die "Mobil-Homes" nur in Aussicht gestellt werden, wenn diese lediglich als Ersatz von Dauercamping Stellplätzen vorgesehen werden. Hieraus sollte sich keine Erhöhung der bereits bestehenden Freizeitnutzung, wie in der Natura 2000- VP angegeben wird, ergeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur FFH-Vorprüfung werden zur Kenntnis genommen und wie nachstehend beschrieben berücksichtigt.

Die Ausweisung der Sondergebietsflächen für die "Mobile Homes" findet in den Bereichen statt, innerhalb welcher bereits die Campingnutzung möglich war. Lediglich ein kleiner Teil der Grünfläche angrenzend an das Dorfgebiet wird ebenfalls überplant. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Das Sondergebiet SO4 "Wochenendhaus" ist ggf. aus der Aufzählung zu entfernen (siehe Punkt 1.2).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Sondergebiet 4 (SO4) entsprechend entfernt (vgl. auch Erläuterung oben).

Stellungnahme:

Punkt 4.1 Natura 2000-Vorprüfung:

Das Vorhaben (nicht der Geltungsbereich) liegt außerhalb des Natura 2000 Gebietes. Bitte anpassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Vorprüfung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Punkt 5 Natura 2000-Vorprüfung:

Bei dem Badsee handelt es sich um ein Gewässer welches dem Lebensraumtyp (LRT) "Natürliche nährstoffreiche Seen" (3150) zugeordnet wird (siehe Managementplan). In der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung wird angegeben, dass dieser LRT außerhalb des zu betrachtenden Gebietes liegt. Wir bitten dies zu berichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den Lebensraumtyp und dessen Lage wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.

Stellungnahme:

Bitte unter Punkt 5 nur die "durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten" angeben. Die bestehenden LRT und Lebensräume von Arten im Bereich des Badsees können dem Managementplan für das FFH-Gebiet "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny" (2011) entnommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die betroffenen Lebensraumtypen und Arten wird zur Kenntnis genommen und die Auflistung entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Punkt 6.2.2: siehe Anmerkung zu Punkt 1.7 Natura 2000-Vorprüfung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Punkt 6.2.2 entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Punkt 7 Summationswirkung: Das im Rahmen der Natura 2000 Vorprüfung betrachtete Vorhaben liegt im Bereich des bestehenden Campingplatzes und somit eines bereits bestehenden Vorhabens. Es ist unter dem Punkt 7 Summation zu erläutern, ob die Möglichkeit besteht, dass es durch das Zusammenwirken mit dem bereits bestehenden Campingplatzes, zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000 Gebietes kommt.

Da die Erhaltungszustände der in Betracht kommenden Lebensraumtypen unter dem Einfluss des bestehenden Campingplatzes entstanden (status quo) und die Neuplanung nicht zu einer Erhöhung negativer Einflussfaktoren (z.B. Freizeitnutzung) auf die LRTs führt, kann davon ausgegangen werden, dass die Schutz- und Erhaltungsziele, durch das Zusammenwirken des Vorhabens auch in Summation mit dem Bestand, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Für Rückfragen steht unser Ökologe gerne zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die zu betrachtende Summationswirkung wird zur Kenntnis genommen und die Vorprüfung entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Die Abgrenzung des Natura 2000-Gebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das FFH-Gebiet nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Abwägung zur zitierten Stellungnahme vom 22.09.2017 aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung:

Es ist davon auszugehen, dass mit der zitierten Stellungnahme vom 21.09.2017 die angefügte Stellungnahme vom 22.09.2017 gemeint ist. Die dort angeführten Punkte wurden wie folgt in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Das Wohngebäude liegt als Betriebsleiterwohnung im Sondergebiet und das Gebäude selbst wurde möglichst nach an den Bestand sowie an die Straße heran orientiert.

In den "Mobile-Homes" ist kein dauerhaftes Wohnen zulässig. Die Standorte wurden im Bereich des bestehenden Sondergebietes und nahe der Bestandsgebäude jedoch außerhalb des 50 m Schutzstreifens gewählt.

Der Hinweis zur allgemeinen Umsetzung der Baumpflanzung wurde zur Kenntnis genommen. Laut Aussage der Betreiber würden in einem dynamischen Prozess fortlaufend neue Bäume gepflanzt, welche abgehende (Krankheit, Alter, Verkehrssicherheit) Gehölze ersetzen.

Die Feuchtgebietsflächen werden fortan nicht mehr als Parkplatzflächen genutzt und zudem zum Schutz ausgezäunt.

In den 50 m Schutzstreifen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes auch weiterhin nicht eingegriffen. Sowohl die Bebauung als auch die "Mobile-Home"-Standorte orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des Dorfgebietes. Die geforderte FFH-Vorprüfung liegt in der Fassung vom 03.07.2018 geändert am 18.09.2018 vor.

Stellungnahme vom 27.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotopverbund nach § 21 BNatSchG, § 22 NatSchG

Zur Sicherung der innerhalb des Plangebietes liegenden und direkt angrenzenden Biotopflächen (Nasswiese) sowie des Gewässerrandstreifens soll eine Abzäunung erfolgen. Wie schon in der vorigen Stellungnahme aufgeführt, wird hier im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet, aber auch aufgrund der bessern Durchgängigkeit für Kleintiere, empfohlen eine Abgrenzung mittels Holzbalustraden zu errichten. Sollte ein Zaun installiert werden, ist auf die Kleintierdurchlässigkeit

(Abstand zum Boden) zu achten. Die Ausgestaltung der Abzäunung ist im Bebauungsplan zu beschreiben.

Die Biotopflächen sind so zu bewirtschaften bzw. zu pflegen (an die Vegetation angepasste zweischürige Mahd und Abräumen des Mahdguts), dass der Schutzzweck erhalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Gestaltung der Abzäunung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

Ein Hinweis zur Pflege der Biotopflächen wird ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im Westen des Campingplatzes liegt der Badsee, dieser ist Teil des FFH-Gebietes (Nr. 8226-341) "Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny". Der Badsee wird als dystropher See mit Schwingrasenverlandung beschrieben. Die Uferzone wird von Steifsegge und Schilf besiedelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die im Rahmen der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen sehr gering sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 25.05.2018). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Badsee" (Nr. NSG 4.178). Das Gebiet umfasst einen Teil des Badsees mit angrenzendem Verlandungsmoor sowie ein typisches Beispiel einer Verlandungssukzession mit der charakteristischen Zonierung von der Schwimmblattzone bis zum Hochmoor. Das Naturschutzgebiet ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Das Plagebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Badsee—Nordost" (Nr. 4.36.025). Für die vorliegende Planung besteht eine Befreiung durch das Landratsamt Ravensburg vom 26.07.1988.
- Es befinden sich innerhalb, direkt angrenzend und im weiteren räumlichen Umfeld der Planung folgende nach § 30 BNatSchG kartierte Biotope. Im Osten, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches, liegt das Biotop "Beurener See Uferzonen" (Nr. 1-8226-436-2200). Zum Schutz der Biotopfläche wird der bestehende Parkplatz durch einen Zaun abgegrenzt und der Feld- bzw.

Fußweg für den Kraftverkehr gesperrt. Das Biotop "NSG Badsee (Haldensee-West)" (Nr. 1-8225-436-0930) schießt im Westen direkt an die Planung an und ist nicht betroffen. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Bachbegleitendes Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-5695) und "Feldgehölz nördlich Badsee" (Nr. 1-8226-436-6725).

— Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Der Badsee sowie dessen Ufer sind laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" eine Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte. Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die Planung nicht in die Kernfläche eingreift und der bestehende Campingplatz bereits bei der Erarbeitung der Fachpläne zum Biotopverbund bestanden hat. Zudem sind keine Änderungen vorgesehen, welche die bisherige Nutzung des Areals wesentlich verändern und zu einer Zerschneidungswirkung führen würden. Das Plangebiet hat bereits jetzt, auf Grund der Nutzung, keinen großen Lebensraumwert und stellt keinen optimalen Wanderkorridor dar.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.08.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Stadt Isny beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Badsee-Nordost" zu ändern, um ein Wohngebäude für den Betriebsnachfolger und eine Erweiterung des Sanitärgebäudes sowie der Remise zu ermöglichen. Weiterhin ist die Unterbringung von sog. "mobile homes" in einem noch zu bestimmenden Teilbereich des Campingplatzes geplant. Die Fläche des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 10,20 ha. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt nach Plansatz 3.3.2 des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben in einem "Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege", den es als Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG zu beachten gilt und der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Nach Plansatz 3.1.9 (Z) LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dies gilt ebenso für Änderungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der nach den vorgelegten Unterlagen geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stehen diese Ziele der Raumordnung entgegen. Inwieweit dies auch für die sonstigen Änderungen des Bebauungsplanes gilt, kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.

Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb erst möglich, wenn die geplanten Änderungen detaillierter bekannt sind. Eine weitere Beteiligung der Raumordnungsbehörde ist erforderlich.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.08.2017 des Regionalen Planungsverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbau- und Sondergebietsfläche am Badsee liegt nach Plansatz 3.3.2 des Regionalplanes in einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege", der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Bei Plansatz 3.3.2 des Regionalplanes handelt sich um ein rechtsverbindliches Ziel der Raumordnung gem. § 3 Ziff. 2 ROG, an das die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind.

Sofern sich die geplanten Baumaßnahmen auf Flächen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes beschränken, kann der Regionalverband dem geplanten Bau eines einzelnen, dem Campingbetrieb zuzuordnenden Wohngebäudes und der Erweiterung des Sanitärgebäudes sowie der Remise unter Rückstellung von Bedenken in dem landschaftlich empfindlichen Bereich zustimmen.

Sollten Teilflächen aus dem SO-Gebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach der Erläuterung im Lageplan herausgenommen werden, widerspräche dies den Zielen der Raumordnung und wäre am Standort nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme vom 05.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Stadt Isny beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Badsee-Nordost" zu ändern. Insbesondere soll die Errichtung eines Wohngebäudes für den Betriebsnachfolger des Campingplatzes und die Erweiterung des Sanitärgebäudes sowie der Remise ermöglicht werden. Weiterhin ist die Unterbringung von sog. "mobile homes" in 3 Teilbereichen des Campingplatzes geplant. Der Geltungsbereich der Änderung (ca. 10,1 ha) umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Badsee-Nordost".

Entgegen den Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung sind durch das Vorhaben Ziele der Raumordnung betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem "Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege" nach Plansatz 3.3.2 des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, den es als Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG zu beachten gilt und der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dies gilt ebenso für Änderungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Aus den vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, dass sich die planende Gemeinde damit auseinandergesetzt hat, inwieweit durch das Vorhaben dieses Ziel der Raumordnung beeinträchtigt wird.

Die Begründung ist diesbezüglich nachzubessern.

Hierbei wird die Stellungnahme der Naturschutzbehörde eine wichtige Rolle spielen.

Eine endgültige Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde ist erst möglich wenn der genannte Punkt nachgeholt wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Ziele der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Stellungnahme vom 05.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 sowie Stellungnahme vom 22.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" liegt nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplanes in einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege", der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

Wie in der Stellungnahme vom 21. August 2017 geschrieben, kann der Regionalverband dem geplanten Bau eines einzelnen, dem Campingbetrieb zuzuordnenden Wohngebäudes und der Erweiterung des Sanitärgebäudes sowie der Remise unter Rückstellung von Bedenken in dem landschaftlich empfindlichen Bereich zustimmen, da sich die geplanten Baumaßnahmen auf Flächen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets beschränken. Dieselbe Einschätzung trifft für die geplanten Sondergebiete für die "Mobile Homes" zu, da sich diese an die vorhandene Bebauung im Gebiet anschließen und außerhalb von Biotopflächen liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Aufführung in der Begründung des Bebauungsplans die Planung wie bereits oben erwähnt im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ("Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege") steht. Wir bitten, dies zu korrigieren und den Konflikt abzarbeiten.

Darüber hinaus bringt der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor und stimmt der vorgelegten Planung zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" wird zur Kenntnis genommen und die Zustimmung zur Planung begrüßt.

Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Stellungnahme vom 27.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Stadt Isny beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Badsee-Nordost" zu ändern. Insbesondere soll die Errichtung eines Wohngebäudes für den Betriebs-nachfolger des Campingplatzes und die Erweiterung des Sanitärgebäudes sowie der Remise ermöglicht werden. Weiterhin ist die Unterbringung von sog. "mobile homes" in 3 Teilbereichen des Campingplatzes geplant. Der Geltungsbereich der Änderung (ca. 10,1 ha) umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Badsee-Nordost".

Das Plangebiet liegt in einem "Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege" nach Plansatz 3.3.2 des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, den es als Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG zu beachten gilt und der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

In den bisherigen Unterlagen war das Ziel nicht aufgeführt bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan war dargelegt, dass die Planung in keinem Widerspruch mit Zielen der Raumordnung stehen würde.

Dies wurde nun zwischenzeitlich korrigiert. Das Ziel der Raumordnung ist nun in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Es wurde allerdings nicht abgearbeitet. In der Begründung wird nur auf die Stellungnahme vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben vom 05.09.2018 verwiesen, der darin seine Zustimmung zur vorgelegten Planung signalisiert hat mit der Begründung, dass die Bedenken zurückgestellt werden können, da sich die geplanten Änderungen/Baumaßnahmen auf Flächen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets befinden.

Aber auch der Regionalverband hat in seiner o.g. Stellungnahme um Abarbeitung des Konflikts gebeten.

Um eine erneute Auslegung zu vermeiden, bitten wir folgenden Satz zur Klarstellung in die Begründung unter Punkt 8.2.3.1 aufzunehmen:

Die Strukturen des schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege sind innerhalb des bereits bestehenden Sondergebiets offensichtlich nicht mehr vorhanden. Da sich die geplanten Baumaßnahmen innerhalb der Flächen des ausgewiesenen Sondergebiets befinden, ist das Ziel der Raumordnung nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung sowie der Hinweis auf die nicht erfolgte Abarbeitung der Ziele der Raumordnung in der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Der angeführte klarstellende Satz wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.09.2019:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Im Regionalplan Bodensee Oberschwaben ist das Plangebiet in der Teilkarte "Fremdenverkehr" als Erholungsort gekennzeichnet. Die Teilkarte "Raumnutzung" weist die Fläche rund um das Plangebiet als schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur sind durch die Planung nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 5.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan (Fassung vom 15.10.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als Sondergebiet Camping (Bestand) und Wohnbauflächen (Bestand) dargestellt. Somit stimmt die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes weder mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch mit der vorliegenden Änderung überein, da im zentralen Teilbereich gemischter Baufläche (M) dargestellt werden sollten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich kann aber im Zuge der zu erwartenden Fortschreibung in den nächsten Jahren erfolgen.

Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Im Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Einige Einzelgehölze im Geltungsbereich sind als von Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Im Osten befinden sich Böden mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz und das amtlich kartierte Biotop "Beurener See Uferzonen". Der Gesamtcharakter der Einzelbäume wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Das in den Geltungsbereich ragende Biotop sowie die Fläche zum Bodenschutz wird durch die geplante Abzäunung des Parkplatzes positiv beeinflusst. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.04.2018 berücksichtigt.**

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Die Änderung des Bebauungsplanes muss nach Einschätzung des Landratsamtes im Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau) erfolgen.

Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt nicht mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überein. Der zentrale Teilbereich wird als Wohnbaufläche (W) anstelle gemischter Baufläche (M) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich kann aber im Zuge der zu erwartenden Fortschreibung in den nächsten Jahren erfolgen.

Dem Neubau eines Wohngebäudes im Sondergebiet (SO) wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass in der Bebauungsplanänderung nur ein Betriebsleiterwohnhaus für den Campingplatz festgesetzt wird. Die Eigentümer werden dabei auf die Baulastsicherung im Baugenehmigungsverfahren aufmerksam gemacht. Die bereits bestehende Betriebsleiterwohnung für Landwirtschaft im Dorfgebiet (MD) bleibt davon unbenommen.

Das Remisengebäude muss für die geplante Erweiterung in den Bereich des Sondergebietes (SO) einbezogen werden, da es sich um eine Nebenanlage des Campingplatzes handelt.

Der noch zu bestimmende Teilbereich für die "Mobile Homes" muss separat von dem bereits vorhandenen Sondergebiet (SO) z.B. als Sondergebiet mit einer entsprechenden Nutzungsregelung festgesetzt werden. Insbesondere muss geregelt werden, dass die "Mobile Homes" nur einer touristischen Nutzung dienen, um das Entstehen einer ständigen Wohnnutzung zu unterbinden.

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1: SO2 "Mobil Home" mit entsprechenden Nutzungen. Der Begriff "entsprechende Nutzungen" ist nicht ausreichend bestimmbar. Bitte ergänzen Sie die Festsetzung so, dass die künftige Nutzung inhaltlich eindeutig bestimmbar ist. Hierzu gehört z.B. "nur touristische Nutzung, Wohnungen sind nicht zulässig".

In der Begründung sind abhängig von der Planung noch nähere Erläuterungen erforderlich, z.B. dass es sich um "Mobil"heime handelt, die ein Transportfahrzeug besitzen, in der Regel 12,5 m lang sind, dass das Sondergebiet der Erholung dient, usw.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Sondergebiet 2 (SO2) "Mobile Home" wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung wird entsprechend präzisiert. Die Begründung wird ebenfalls angepasst.

Stellungnahme:

Nr. 2.2: SO3 Betriebsleiterwohnen:

Bei Scoping-Termin wurde 1 Wohngebäude für den Betriebsnachfolger abgestimmt. Nun werden ergänzend weitere Wohnungen zur Unterbringung von Aufsichtspersonen und von Bereitschaftspersonen ermöglicht. Wir gehen davon aus, dass dies nicht so geplant ist und die Festsetzung daher entsprechend der Abstimmung auf 1 Wohnung für den Betriebsleiter geändert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Sondergebiet 3 (SO3) wird zur Kenntnis genommen.

Es ist lediglich eine Wohnung vorgesehen. Die Festsetzung zum Sondergebiet 3 wird dahingehend ergänzt, dass in dem neu zu errichtenden Gebäuden zur Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. der Betriebsleiter lediglich eine Wohnung zulässig ist.

Stellungnahme:

Nr. 2.3. SO4 Wochenendhaus mit Begründung Nr. 5.2.2.2.2, 5.2.5.1, 6.1.1.4, 6.1.1.5....: Für das Wochenendhaus gibt es nach unserer Aktenlage keine Baugenehmigung und damit keinen Bestandsschutz. Wir gehen daher davon aus, dass Sie das Bauquartier wieder aus dem Geltungsbereich herausnehmen, die Grünfläche wieder entsprechend dem gültigen Bebauungsplan eintragen und die Begründung entsprechend korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Wochenendhaus wird zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung wird der Forderung nachgekommen und das Sondergebiet 4 "Wochenendhaus" entfernt und der Bereich entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wieder als Grünfläche festgesetzt. In der Folge rückt die zuvor als Sondergebiet 5 festgesetzte "Badanstalt" an die Stelle des Sondergebietes 4.

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Stellungnahme:

Nr. 2.5 u. 5.2.5.2: Der Begriff "natürliches Gelände" ist noch näher zu bestimmen. In der Planzeichnung ist kein Eintrag enthalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Um einen klaren Bezug für die Festsetzung der Höhe des neu zu errichtenden Wohnhauses zu erreichen, wird die Höhe über NN festgesetzt. Da die nähere Bestimmung des "natürlichen Geländes" nur mit größerem Aufwand möglich ist, stellt eine Festsetzung der Höhe über NN eine leichter nachvollziehbare Lösung dar.

Die Planzeichnung und der Textteil werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Nr. 2.7: Bitte kennzeichnen Sie die Hinweise in der Klammer als Hinweise.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da die Ausgleichsfläche nun außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt wird, entfällt der Punkt 2.7, eine Kennzeichnung des Hinweises wird hinfällig.

Stellungnahme:

Änderung der Abgrenzung des Dorfgebiets (MD) und Begründung Nr. 5.2.2.2: Nach der Herausnahme des westlichen Gebäudes aus dem seitherigen "Dorfgebiet" ist in der Begründung klarzustellen, dass die Zweckbestimmung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO auch ohne diese Gebäude gewahrt bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Nr. 2.8: Sie führen aus, dass der BP von 1988 "ergänzt" wird. Wir bitten daher, den Textteil des ursprünglichen Plans mit Begründung den Unterlagen beizufügen. Künftig müssen beide Textteile vorliegen und beide Begründungen. Wir empfehlen, einen klarstellenden Hinweis auf den derzeit gültigen Unterlagen anzubringen, dass diese zusammen mit der Ergänzung fortgelten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Absprache mit der Verwaltung wird der Textteil der rechtsverbindlichen Fassung, der versiegelten Fassung der Änderung beigelegt und entsprechend darauf hingewiesen, dass die Gültigkeit auch weiterhin besteht.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.09.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

Zum o.g. Planentwurf wurde eine Abstandsberechnung durchgeführt. Demnach ergibt sich lediglich im östlichsten Bereich eine Überschreitung des Grenzwertes für Wohngebiete. Die Aufstellung sogenannter "Mobile Homes" wird äußerst kritisch gesehen, da diese üblicherweise für dauerhaftes Wohnen ausgelegt sind und damit ein Siedlungsansatz geschaffen wird.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 03.09.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 sowie Stellungnahme vom 27.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

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.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebauanleitung (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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.08.2017 der Thüga Energienetze GmbH, Singen:

Stellungnahme:

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände gegen die Machbarkeitsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Badsee-Nordost" bestehen.

In dem geplanten Gebiet betreiben wir keine Erdgasversorgung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 31.08.2017 der Unitymedia BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.08.2017, sowie Stellungnahme vom 02.08.2018 zur Fassung vom 13.04.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.08.2017 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-Kabel und eine 20-kV-Freileitung, wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Bauausführung berücksichtigt. Der Bauherr wird sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.

Stellungnahme vom 19.02.2019 zur Fassung vom 18.09.2018 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV- und 20 kV-Kabel. Die 20 kV-Freileitung wurde inzwischen verkabelt. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Verkabelung der 20 kV-Freileitung und der Abrechnung der Kosten nach den bestehenden Verträgen bei Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Badsee-Nordost" ermöglicht die von der Stadt Isny im Allgäu und von den Betreibern des "Camping am Badsee" erwünschten Entwicklungsmöglichkeiten des Campingplatzes derzeit nicht. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben ist eine zeitgemäße Ausstattung und Gestaltung des Campingplatzes nötig. Hierzu zählt die Erweiterung des Angebotes um "Mobile Home"-Standorte ebenso wie die Sanierung, Neugestaltung und Erweiterung der Bestandsgebäude um auch weiterhin eine sowohl ansprechende als auch funktionale Anlage bieten zu können. Daher wird eine Anpassung der Anlage in den folgend beschriebenen Punkten notwendig.

Es soll ein Wohngebäude für den Betriebsnachfolger östlich der bestehenden Gebäude sowie insgesamt drei Standorte für "Mobile Homes" westlich, südwestlich und südlich der Bestandsgebäude ermöglicht werden. Im Bereich der Badeanstalt im Südosten soll der Plan entsprechend dem zuvor nicht berücksichtigten Bestandes angepasst werden. Der westliche Teilbereich des Dorfgebietes wird fortan dem bestehenden Sondergebiet zugewiesen, um den entsprechenden Baukörper dem Campingbetrieb zuordnen zu können. Dennoch ist die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO im übrigen Teil auch ohne dieses Gebäude gewahrt. Der verbleibende große Gebäudekomplex dient derzeit sowohl einer Wohnnutzung als auch einer Unterbringung einer Wirtschaftsstelle für einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Bewirtschaftung der umliegenden Flächen für die Landwirtschaft. Damit der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten sowie zukünftigen Anforderungen entspricht, sollen die Baugrenzen des Sanitärgebäudes sowie der Remise im zentral-nördlichen Bereich erweitert werden. Im Westen soll die Baugrenze an das bestehende Umkleidegebäude angepasst werden. Der neue Standort der Wertstoffinsel im Norden soll entsprechend dargestellt werden, sodass auch eine Überdachung dieser zulässig ist. Der dem Naturbad zugeordnete Parkplatz im Nordosten soll den aktuellen Erfordernissen angepasst und erweitert sowie zur Feuchthfläche hin abgezäunt werden um ein geordnetes Parken zu gewährleisten. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingezeichnete Fußweg soll entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten verkürzt dargestellt werden. Die im nordöstlichen Bereich bestehende 20 kV-Leitung wird verlegt und verläuft zukünftig außerhalb des Plangebietes, dementsprechend soll auch die Planung angepasst werden.

Der Stadt Isny im Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher geändert wird. Ziel der Planänderung ist es, die Möglichkeit eines Betriebsleiterwohnens zu schaffen sowie den Plan den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen anzupassen.

Die Änderungen wurden im Vorfeld mittels einer Machbarkeitsuntersuchung genau betrachtet und die denkbaren Möglichkeiten mit den Behörden abgestimmt.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

In den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen werden in der vorliegenden Änderung 4 Teilbereiche ausgewiesen: In drei Bereichen wird ein Sondergebiet 2 "Mobile Home" festgesetzt, welche dem Aufstellen von mobilen Häusern im Westen, Südwesten und Süden des Dorfgebietes dienen soll. Das Sondergebiet 2 dient der Erholung und ist damit dem gemäß § 10 der BauNVO definierten Gebietstyp zuzuordnen. Die "Mobile Homes" dienen ausschließlich der touristischen Nutzung und sind nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen. "Mobile Homes" verfügen im Gegensatz zu Wohnwägen nicht über ein Transportgestell und können über längere Strecken nur per LKW transportiert werden. Für einen Transport über kurze Strecken auf dem Campingplatz verfügen Sie über eine einfache Achse. Die Innenausstattung entspricht für gewöhnlich der einer kleinen Wohnung. Der vierte Bereich umfasst die bestehende Badeanstalt im Südosten, wobei diese durch das Sondergebiet 4 – im Gegensatz zu dem derzeit bestehenden Sondergebiet – zulässig wird. Mit dem Sondergebiet 3 "Betriebsleiterwohnen" wird östlich des Dorfgebietes die Voraussetzung für ein Wohnhaus für den Betriebsnachfolger geschaffen. Die angestrebten Arten der Nutzung für diese Teilbereiche lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Die Festsetzung räumlich klar definierter Teilbereiche sichert, dass der Campingplatz in seinem Charakter sowie der Nutzung nicht wesentlich geändert

wird. Der Teilbereich für die "Mobile Homes" wird separat von dem bereits vorhandenen Sondergebiet (SO) festgesetzt, sodass geregelt werden kann, dass die "Mobile Homes" nur einer touristischen Nutzung dienen, um das Entstehen einer ständigen Wohnnutzung zu unterbinden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden so geändert, dass sie weiterhin über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung der Firsthöhe über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M. Tiefenthaler)