



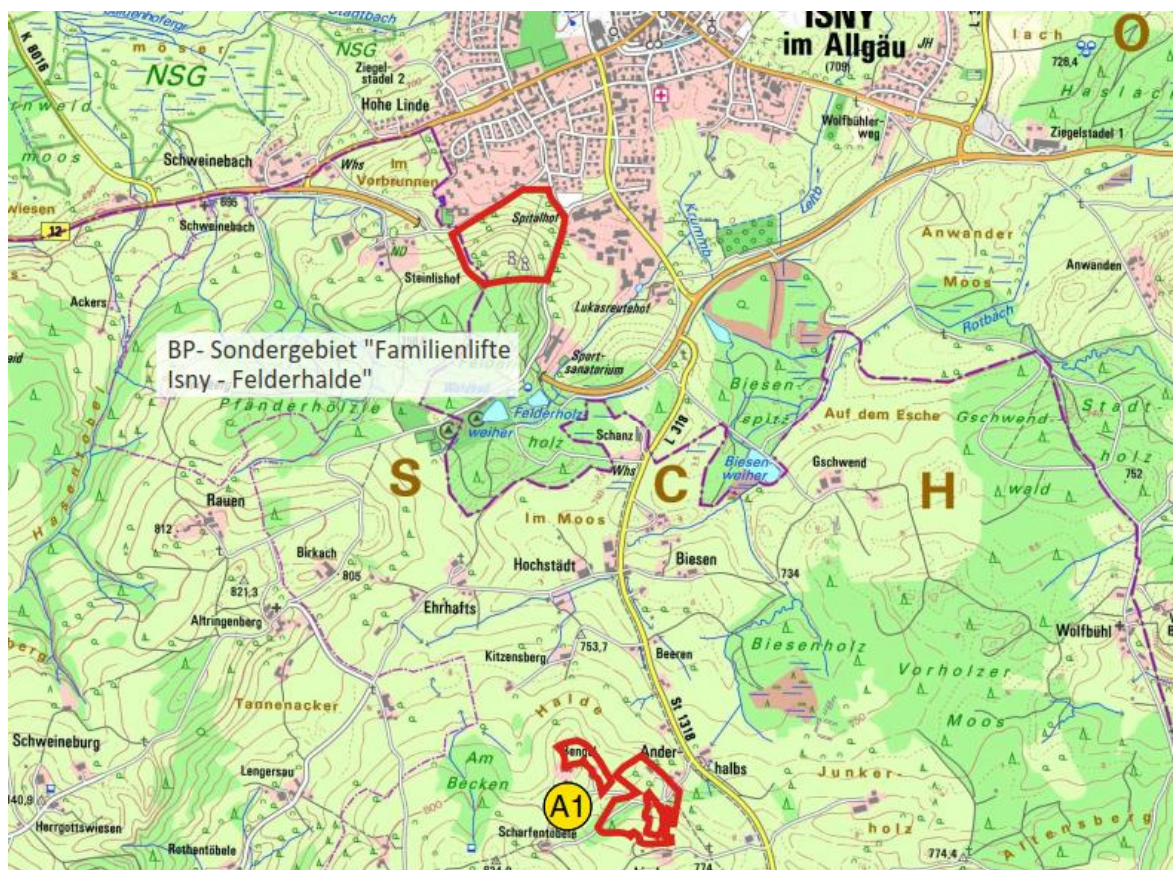
Koordinatensystem: ----	Plot erstellt am: 07.11.2019	Blattgröße: 1.07m x 0.56m = 0.59 m2
Dateipfad: L:\6140 ..k Felderalde\02-Bauleitplanung\04-CAD\02-Entwurf\191031_6140_Planfassung_BP.dwg		

Stadt Isny

Bebauungsplan

Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny

Telefon: 07562 984-0
Telefax: 07562 97563-14

E-Mail: info@isny.de
Web: www.isny.de

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 16.09.2019

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ in öffentlicher Sitzung am 16.09.2019 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst ca. 9,42 ha und liegt auf der Flurnummer 1512 der Gemarkung Stadt Isny im Allgäu.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ besteht aus der Satzung vom 16.09.2019 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 16.09.2019.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.09.2019 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 45), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 16.09.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Isny im Allgäu, den

Rainer Magenreuter
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ der Stadt Isny tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.__ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Isny im Allgäu, den

Rainer Magenreuter
Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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



Abgrenzung Geltungsbereich

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

2.1 Art der baulichen Nutzung



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

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



SO1: Sondergebiet „Mountainbike-Parcours“

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

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



SO 2: Sondergebiet „Betriebsgebäude mit Gaststätte“

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

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



SO 3: Sondergebiet „Lifтанlage“

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

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

Im unteren Bereich ist eine Liftstation zulässig.

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

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GR

Grundfläche (GR)

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

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

im SO 3: 15 m²

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

Ergänzend zulässig innerhalb des SO 2 ist die Herstellung von (wasser- gebundenen) Stellplätzen im hierfür gekennzeichneten Bereich.

FH =
max. 6,5 m

Firsthöhe als Maximalmaß in Meter; hier 6,5 m

Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

ROK max.
719m ü.NHN

Maximale zulässige Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) in Metern über NHN:
hier 719,0 m üNHN

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)



Baugrenze

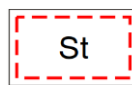
Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Terrassen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

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



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Innerhalb der Umgrenzungslinie ist die Anlage von wassergebundenen Stellplätzen zulässig.

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

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

2.5 Private Grünflächen



Private Grünfläche

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



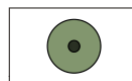
Extensivwiese, Erhalt und Pflege

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

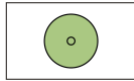


Streuobstbestand, Erhalt und Pflege

Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume



Bestandsbaum, zu erhalten



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen.

Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 4 zu verwenden.

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



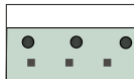
Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Gehölzpflanzung / Hecke zu erhalten

2.6 Waldflächen



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

2.7 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung und Grundwasser

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

Insektenschutz

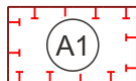
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig.

3 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Zuordnung externe Ausgleichsfläche

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

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



Abgrenzung Ausgleichsfläche A1

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



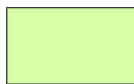
Entwicklung einer 2-schürigen artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte

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

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

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

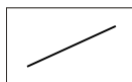
Alternativ zum beschriebenen Mahdregime ist – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auch eine extensive Beweidung der Flächen zulässig (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen)



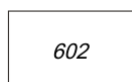
Entwicklung einer artenreichen Extensivweide mittlerer Standorte

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

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



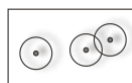
Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Landesgrenze Baden-Württemberg / Bayern



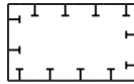
Bestandsgebäude



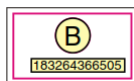
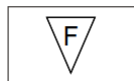
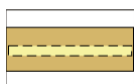
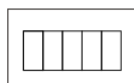
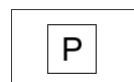
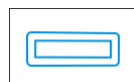
Einzelbaum, Baumreihe Bestand



Feldgehölz, Bestand

**Waldfläche, Bestand****Gehweg, Bestand****Neuabgrenzung Ausgleichsflächen**

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

**Biotop, Bestand**
amtl. geschütztes Biotop**Feldkreuz, Gedenktafel, Bestand****Funkmast, Bestand****Liftanlage, Bestand****Fahrstrecke Bikeparcours privat, geplant**
(Fahrrinne mit Böschungsstrecken)**Stellplatzflächen privat, geplant,****Parkplatz, Bestand****Vesickerungsmulde, geplant****Pflanz-
empfehlung**

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

Bäume I. Ordnung:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume II. Ordnung:

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

Großsträucher und Sträucher:

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

Äpfel:

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

Birnen:

Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Bodenschutz

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

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

Das Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

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

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Baugrund / Altlasten

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

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

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

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

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

Altlasten sind nicht bekannt.

Archäologie, Bodendenkmäler

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

Beseitigung von Niederschlags- wasser

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

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

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

Sonstige ergänzende Hinweise

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

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

Plangenaugigkeit

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

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Isny am 16.09.2019 zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 16.09.2019
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
den textlichen Vorschriften nach § 74 LBO vom 16.09.2019
Beigefügt ist die Begründung vom 16.09.2019

Rechtsgrundlagen

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt:

Isny, den __.__.____

(Siegel)

Rainer Magenreuter
Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachform:

SD = Satteldach

Eine einhüftige (asymmetrische) Ausführung ist zulässig.

DN=
20-45°

Zulässige Dachneigung

hier: 20-45 °

Dacheindeckung

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

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

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

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

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

Fassadengestaltung

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

Werbeanlagen

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

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

Unzulässig sind:

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

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

Einfriedungen Feste Einfriedungen sind unzulässig.
Mobile und temporär errichtete Schutzzäune sind zulässig.

2.2 Gelände und Niederschlagswasser

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

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

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

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

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

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

G 2.4.3.9

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

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

G 5.1.2.2

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

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

G 5.4.1

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

G 5.4.3

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

G 5.4.5

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

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

1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

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

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

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

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

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

1.3 Flächennutzungsplan

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

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

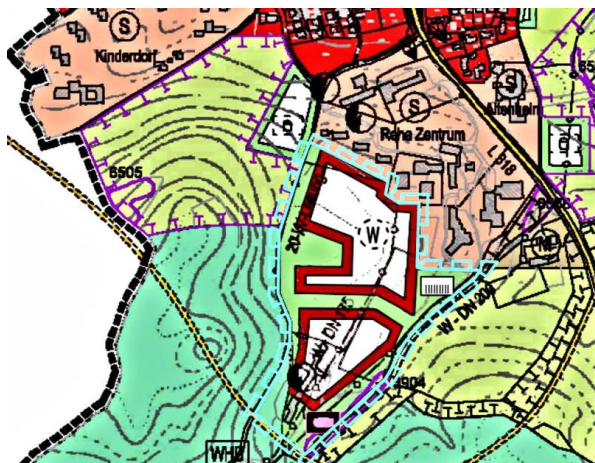


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger FNP der Stadt Isny

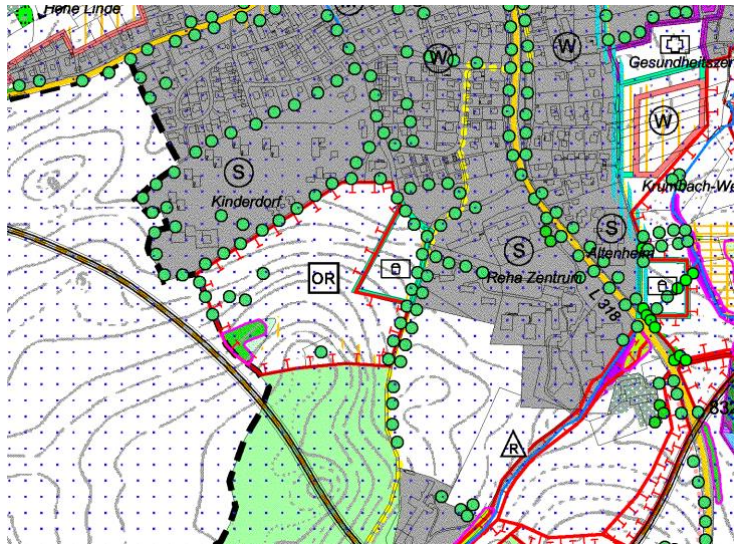


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Isny (Stand 2004)

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

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

2 Das Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topographie

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

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



Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich)

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

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

2.2 Aktuelle Nutzung

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

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



Abbildung 4: Geltungsbereich, Blick von Süden



Abbildung 5: Geltungsbereich, Blick von Norden



Abbildung 6: vorhandene bauliche Anlagen

2.3 Baugrund

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

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

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

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

2.4 Bau- und Bodendenkmäler

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

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

Darüber hinaus liegen innerhalb des Projektgebietes keine weiteren Kulturgüter vor.

2.5 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung

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

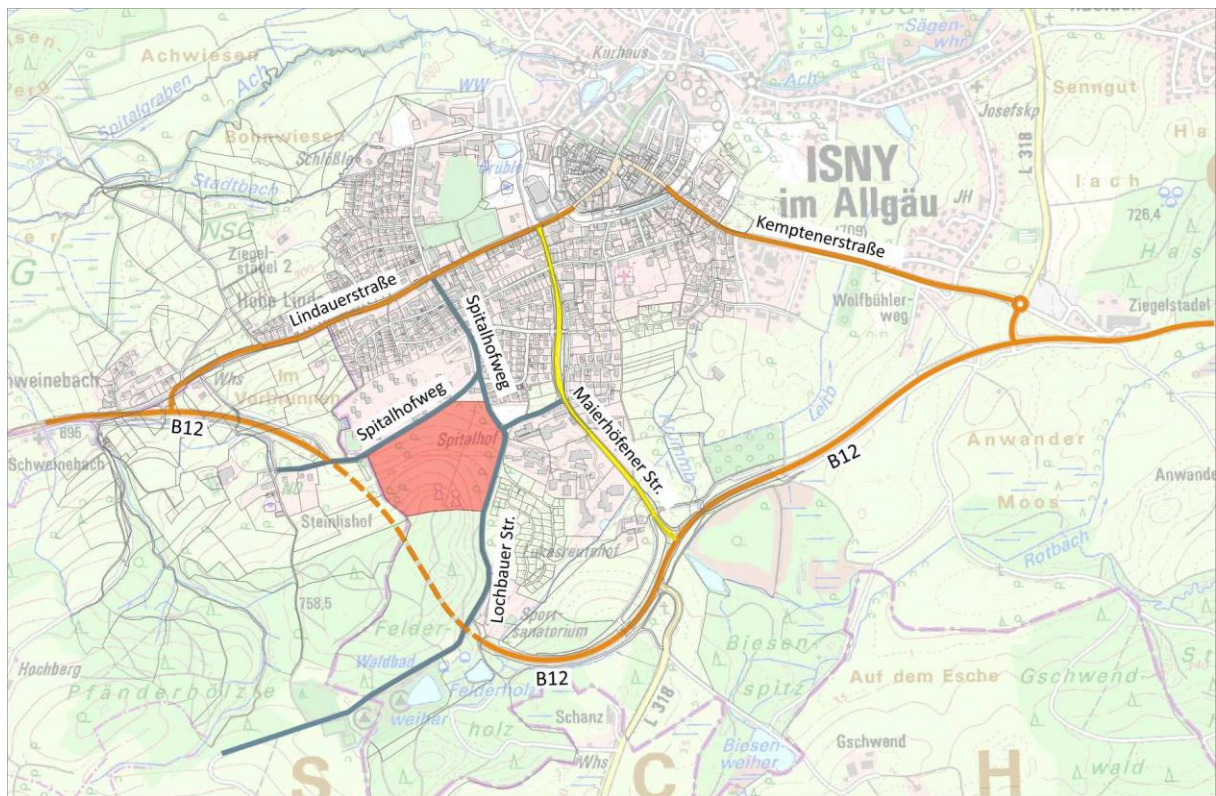


Abbildung 7: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

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

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

Frequentierung

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

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

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

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

2.6 Emissionen

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

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

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

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

Das Plangebiet

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

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

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

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

3 Planerische Konzeption / Festsetzungskonzept

3.1 Zielsetzungen

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

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

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

3.2 Nutzungsarten

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

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

SO1: Sondergebiet „Mountainbike-Parcours“

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

Feste bauliche Anlagen sind unzulässig.

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

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

SO 2: Sondergebiet „Betriebsgebäude mit Gaststätte“

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

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

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

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

SO 3: Sondergebiet „Lifthanlage“

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

Im unteren Bereich ist eine Liftstation zulässig.

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

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

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

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

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

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundfläche

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

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

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

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

Gebäudehöhe

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

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

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

Bauweise und Baugrenzen

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

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

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und -Neigung

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

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

Gestaltung von Frei- und Außenanlagen

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

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

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

3.5 Grünordnung und Ökologie

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

Im Einzelnen sollen folgende Ziele erreicht werden:

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

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

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

Neuregelung Ausgleichsflächen

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

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

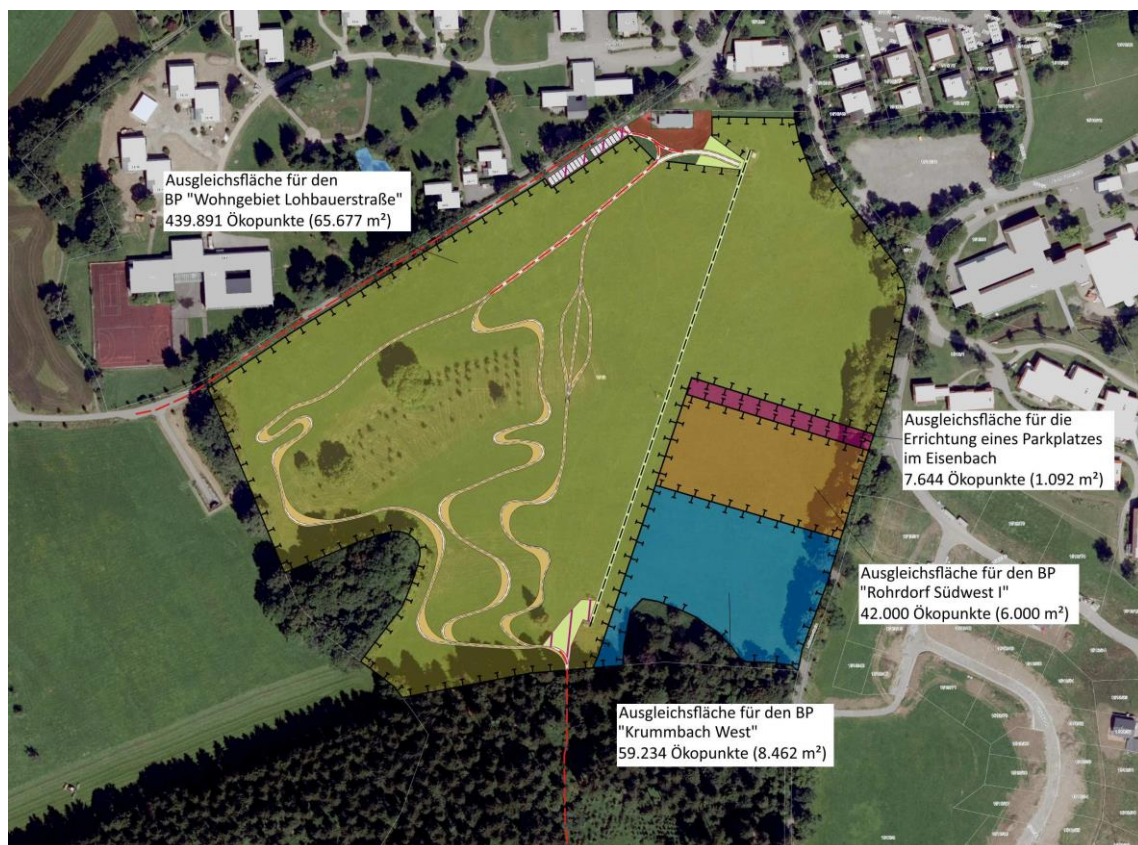


Abbildung 8: Neuordnung der festgesetzten Ausgleichsflächen

- Bebauungsplan „Rohrdorf Süd-West I“, Fassung vom 22.06.2009 – der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 42.000 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht ($6.000 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2$)
- Bebauungsplan „Krummbach West“, Fassung vom 22.10.2012 – der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 59.234 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht ($8.462 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2$)
- Bauantrag „Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach“ – der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 7.644 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht ($1.092 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2$)

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

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

Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Im Bereich eines steileren Hangabschnittes im westlichen Teil der Felderhalde besteht eine Streuobstwiese inkl. einigen älteren Einzelbäumen (Laubbäumen). Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten und wird entsprechend als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Verlauf und Abstand der Sondergebietsfläche 2 sind bewusst so gelegt, dass keine Beeinträchtigungen dieses Baumbestandes gegeben

sind. Zwischen der Sondergebietsfläche SO 2 „Mountainbike-Parcours“ und der Streuobstwiese wurde ein Mindestabstand zwischen 10 und 25 Metern eingehalten.

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

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

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



Abbildung 9: Blickbezug Stadtgebiet Isny



Abbildung 10: Aussichtspunkt Lohbauerdenkmal, Wandertrilogie

Zur ökologischen Aufwertung und zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft, werden im westlichen Bereich zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung für den geplanten Bau eines Gebäudes des Areals 10 zu pflanzende standortgerechte Einzelbäume (I. oder II. Ordnung) festgesetzt. Der Standort ist variabel, empfohlener Standort ist im

Bereich der Stellplätze bzw. entlang des Straßenraumes (Zur Ludwigshöh). Um eine möglichst baldige Wirkung dieser Pflanzmaßnahme zu erzielen ist Mindestgröße ist vorgegeben (16/18 cm Stammumfang). Der empfohlene Pflanzabstand beträgt 15 Meter. Die Auswahl erfolgt gemäß Pflanzliste heimischer Gehölze.

3.6 Grundwasser und Wasserversickerung

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

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

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

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

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

4 Naturschutzfachliche Belange

4.1 Eingriffsbilanzierung

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

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“ Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO) bzw. der auf dieser Verordnung basierenden „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Details zur Ausgleichsbilanzierung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

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

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

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

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

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

5 Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

Strom:

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

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

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

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird sichergestellt durch den Landkreis Ravensburg.

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

5.2 Gesamteinschätzung

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

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan Sondergebiete Familienlifte Isny - Felderhalde

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiete Familienlifte Isny - Felderhalde
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny im Allgäu
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny im Allgäu

Telefon: 07562 984-0
Telefax: 07562 97563-14

E-Mail: info@isny.de
Web: www.isny.de



Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen



BEARBEITER

Simone Knapfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Evelyn Ullrich - B.Sc. Biologie

Memmingen, 23.10.2019

Simone Knapfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
2.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
2.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
2.2.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	4
2.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.2.3	Fläche und Boden	6
2.2.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	7
2.2.5	Luft und Klima	7
2.2.6	Landschaft	8
2.2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
3	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	8

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Hinweise und der geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	03.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung	09.01.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 17.01.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	19.12.2018 – 25.01.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	02.08.2019 – 02.09.2019
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	02.08.2019 – 02.09.2019
Satzungsbeschluss	16.09.2019

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Planung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und mittels Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu reduzieren versucht. Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses wie folgt gewürdigt wurden:

2.2.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Zur schalltechnischen Beurteilung und Überprüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit der Vorhaben bzgl. Immissionsschutz wurde ein Fachgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, emplan Augsburg, März 2019).

Von Seiten der Bevölkerung wurden große Bedenken bezüglich der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmbelastungen geäußert.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl der Sommerbetrieb als auch der Winterbetrieb die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV an den 8 untersuchten Immissionsorten unterschreitet.

Die von Seiten der Bevölkerung gewünschte Beschränkung der Gastronomie-Öffnungszeiten sowie die Forderung eines Schneekanonenverbots zum Lärmschutz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern separater Genehmigungsverfahren.

Von Seiten der Bürger wurden Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Verkehrsbelastungen (Emissionen/Sicherheit/Funktionalität) geäußert. Nach Abwägung wurden die geplanten 50 Parkplätze entlang der Straße „Zur Ludwigshöhe“ auf die maximale Anzahl von 22, welche als Mindestanzahl zur Gewährleistung eines konfliktfreien Betriebes nachzuweisen sind, reduziert. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens dort ist nicht gegeben, da der bereits langjährig genutzte Hauptparkplatz an der Lohbauerstraße unverändert bestehen bleibt und die geringe Anzahl neuer Stellplätze keine maßgebliche Verlagerung der Verkehrsbewegungen hervorrufen wird.

Hinsichtlich des Brandschutzes wies das Landratsamt Ravensburg auf die zu beachtenden Vorschriften hin und empfahl ausdrücklich die Verwendung von Überflur- und nicht Unterflurhydranten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bereits im Vorab wurde das gesamte Vorhaben und die mit dem Projekt verbundene Verlagerung von Ausgleichsflächen intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA RV abgestimmt. Zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange wurden faunistische und floristische Bestandserfassungen beauftragt/durchgeführt. Die vegetationskundlichen Erfassungen erfolgten durch systematische flächenhafte Geländeerhebungen zwischen Mai und Juli 2018 gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg bzw. der „naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten - Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“. Zur faunistischen Bewertung wurden die Brutvögel, Amphibien, Reptilien sowie Tagfalter und Heuschrecken erfasst. Beibeobachtungen weiterer Tiergruppen wurden dokumentiert.

Das Landratsamt Ravensburg forderte im Falle von Amphibienwanderungen im Gebiet, eine rechtzeitige Einleitung von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Bei den Begehungen durch eine Fachkraft konnten keine Amphibien festgestellt werden. Da durch die geplanten Bikertrails keine Versiegelung vorgenommen wird, somit keine Barrieren entstehen und Amphibien vorwiegend nachts bei feuchtem Wetter aktiv sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung möglicher Wanderbewegungen auszugehen. Sollten dennoch größere Wanderbewegungen auftreten, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die Festsetzung „Art der Bewirtschaftung“ in 2.5 Grünfläche, Extensivwiese und Streuobstbestands ist nach Einschätzung des Landratsamtes Ravensburg ein Handlungshinweis und keine verbindliche Maßnahme. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird dennoch beibehalten, da in diesem Fall eine Pflege zur Sicherung der Funktion unerlässlich ist.

Es wurde darauf hingewiesen, die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Werbetafeln insektenfreundlich zu gestalten und auf eine Flutlichtbeleuchtung möglichst zu verzichten, bzw. im Zeitraum vom 15. Februar bis 30. November zum Schutz von Insekten und ziehenden Vögeln auszuschließen. Dies wurde in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis, dass eine Nachbilanzierung der Flächen unzulässig ist, wurde zur Kenntnis genommen und aus dem Umweltbericht gestrichen.

Der Hinweis, dass ein völliger Verzicht auf Beweidung/Nutzung der Ausgleichsfläche in Bengel mit dem Zielbiototyp „Fettwiese“ nicht vereinbar ist, wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert. Alternativ ist jedoch auch eine Mahd möglich.

Die Anregung, eine Dachbegrünung zuzulassen, bzw. vorzusehen, kann konstruktionsbedingt nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Allerdings wird die örtliche Bauvorschrift um die Zulässigkeit einer Ausführung als Gründach ergänzt.

Die vom Landratsamt aufgeführte Erfordernis eines Monitorings auf den Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht bereits dargelegt. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt als Auflage im Zuge der Baugenehmigung aufzunehmen.

Bezüglich der „Einhaltung der naturschutzfachlicher Ruhezeiten“ im biotopkartierten Feldgebüsch sowie der Streuobstwiese auf der Ausgleichsfläche wurde von Anliegern um Beachtung gebeten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Vorschriften nach § 39 BNatSchG werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes eingehalten. Grundsätzlich kommt es, auch aufgrund ausreichend Abstand zu den oben genannten Gehölzen, zu keiner Beeinträchtigung dieser durch die geplante Bebauung.

Bedenken wurden zudem hinsichtlich der privaten Quelfassung im Hangbereich und deren Beeinträchtigung durch die Nutzung des Bike-Parks eingereicht. In seinem Rechtsbestand bleibt das privatrechtlich gesicherte Wasserrecht durch die Bauleitplanung unangetastet. Eine Einwirkung durch das Vorhaben auf die ohnehin Schwankungen unterworfenen Quellschüttung ist nicht anzunehmen.

2.2.3 Fläche und Boden

Seitens der unteren Forstbehörde wurde die unkorrekte Kategorisierung zweier Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG als Grünland angemerkt. Die Darstellung wird entsprechend angepasst.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau machte auf die geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten und den damit verbundenen möglichen bautechnischen Erschwernissen aufmerksam. Zusätzlich wurde eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine ausführliche Beschreibung der

Bodenverhältnisse ist im Umweltbericht bereits vorhanden, die weiteren Hinweise werden in den Bebauungsplan eingefügt.

Von Seiten des Bodenschutzes wird eine Konkretisierung der Maßnahmen zum Erosionsschutz hingewiesen. Dies wird aufgegriffen. Lagegenaue Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Erosionsschutz ist bei Bedarf als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisieren. Es wird darauf verwiesen, dass im Zuge des Baugesuchs die Anlage „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen ist.

Angesichts des Wechsels in Bezug auf die Methode der Bodenbefestigung am Ein- und Ausstieg sowie der Liftspur (statt GFK-Rasengitter geschotterter Untergrund mit Bodenauflage) wies das Landratsamt Ravensburg auf eine veränderte Eingriffsbewertung und somit einer notwendigen Änderung der Bilanzierung hin. Dem Argument einer nun gegebenen Bewertung als Vollversiegelung wird nicht zugestimmt. Der Belag ist immer noch sickerfähig, eine Anpassung der Bilanzierung wird dennoch vorgenommen. Die Erhöhung des Kompensationsbedarfs kann mit überschüssigen Ökopunkten ausgeglichen werden.

Auf Nachfrage nach zusätzlichen Bodenverdichtungen, bzw. Belastungen durch die Bautätigkeiten auf der Fläche, wurde der Bauablauf konkretisiert. So werden die Bikerouten, wie bereits im Umweltbericht beschrieben, von zwei Lagerflächen im Bereich der Berg- und Talstation ausgehend angelegt. Dabei wird auf eine schonende Durchführung mittels möglichst kleiner, nicht zu schwerer Maschinen und Befahrungen nur auf den geplanten Routen geachtet, um Verdichtungen möglichst gering zu halten. Die Breite der Trails beträgt 50 cm, wird in der Bilanzierung aber mit einer Breite von 2 m und in den Kurven mit 6-7 m berücksichtigt.

2.2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

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

2.2.5 Luft und Klima

Die Anregung mehrerer Bürger, energie- und climatechnisch auf einen Betrieb von Schneekanonen zu verzichten, wurde zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan lediglich die räumlichen und

rechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung der Winternutzung schafft und nicht die Art und Weise der Bewirtschaftung / des Betriebes regelt, ist dieser Hinweis nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.2.6 Landschaft

Von Seiten der Öffentlichkeitsarbeit wurde der Schutz des Landschaftsbildes und die Wahrung der Zugänglichkeit der Felderhalde gefordert. Beides waren übergeordnete Ziele der Planung und wurden bei der Bauleitplanung (Situierung und Ausführung der Bike-Trails, Art der baulichen Nutzung, Zulässigkeit von Baukörpern etc.) bereits berücksichtigt. Hinsichtlich Einfriedungen ist die Verwendung eines Schafweidezaunes, welcher keine störende Wirkung besitzt, bereits vorgesehen und kann, ebenso wie die Situierung der mobilen Einzäunung, dem Umweltbericht entnommen werden.

2.2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das kulturelle Erbe und die Gefährdung sonstiger Sachgüter wurde von Seiten der Öffentlichkeit der Erhalt und die Wahrung der Zugänglichkeit des Lohbauerdenkmals gefordert. Dies ist beides gewährleistet. Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der seit Jahrzehnten bestehenden Freizeitnutzung auf der „Felderhalde“ handelt, standen Standortalternativen an anderen Stellen des Gemeindegebietes nicht zur Diskussion.

Hinsichtlich der Sommernutzung (Bike-Trail) wurde vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Felderhalde um eine Ausgleichsfläche handelt und die Eingriffe zudem das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen sollten, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Experten Trassenvarianten diskutiert, um die Variante mit den geringsten Eingriffen in den Naturraum zu ermitteln. Diese Variante wurde der gegenständlichen Bauleitplanung zugrunde gelegt.