



Sitzung am 06.05.2019 öffentlich

Gemeinderat

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: -ö-

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Familien Lifte Felderhalde“ in Isny im Allgäu
- Abwägung, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss -

I. Beschlussvorschlag:

1. Über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird wie in der der Sitzungsvorlage beigefügten Aufstellung „Abwägungs-/Beschlussvorschläge zum frühzeitigen Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB“ dargestellt und vorgetragen beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Familien Lifte Isny - Felderhalde“ sowie der örtlichen Bauvorschriften incl. Begründung und Umweltbericht wird nach vorheriger Abwägung auf der Grundlage des zeichnerischen Teils sowie des Textteils des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, jeweils mit Stand vom 06.05.2019 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

- HH-Mittel vorhanden
 Finanzierungsvorschlag:

Beschluss:

- wie vorgeschlagen abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich
 Änderung:
 Befangenheit:

Freigabe Öffentlichkeit: Ergebnis Allgemein

II. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Familien Lifte Felderhalde“ beschlossen. Ergänzend wurde bei dieser Sitzung die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen.

Die Stadtverwaltung hat die Aufstellungsbeschlüsse hierzu ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Isny im Allgäu am 09.01.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o. g. Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am 17. Januar 2019 um 17 Uhr im Sitzungsaal der Stadt Isny statt. Die

Bekanntgabe dieses Termines erfolgte fristgerecht im Amtsblatt der Stadt Isny im Allgäu am 09.01.2019. Insgesamt nahmen 12 Bürger den Termin wahr.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zu den o. g. Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom Büro LARS consult, Memmingen, durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.12.2018 wurden insgesamt 30 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 25.01.2019 Zeit, sich zu äußern.

Isny im Allgäu, den 24.04.2019
Fachbereich III: Bauen, Immobilien und Wirtschaft

Hans-Peter Hummel

Anlagen:

1. Abwägungs-/Beschlussvorschläge zum frühzeitigen Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
2. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 06.05.2019
3. Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 06.05.2019
4. Textteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 06.05.2019



Je eine Druckausfertigung der Anlagen 2. bis 4. erhalten die Fraktionsvorsitzenden, im Übrigen sind die Anlagen im Internet abrufbar unter www.isny.de/gr-6.5.2019
(Pfad: www.isny.de → Rathaus + Wirtschaft → Kommunales + Politik → Sitzungen → Verlinkung zur Tagesordnung und den Sitzungsvorlagen für die Sitzung am 06.05.2019)

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 insgesamt 30 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 25.01.2019 Zeit sich zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 17. Januar 2019, 17 Uhr im Sitzungssaal der Stadt Isny statt.

Von 12 Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierungspräsidium Tübingen	Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht	Konrad-Adenauer-Straße 20	72072 Tübingen
2.	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9 Ref. 91	Albertstraße 5	79104 Freiburg i. Br.
3.	A) Landratsamt Ravensburg	SG 401 Bau- und Umweltamt - Bauleitplanung und Koordination	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
	B) Landratsamt Ravensburg	Dezernat V, Landwirtschaftsamt	Gartenstraße 108	88212 Ravensburg
	B) Landratsamt Ravensburg	SG 405 Bau- und Umweltamt - Gewerbeaufsicht	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
	B) + D) Landratsamt Ravensburg	SG 407 Bau- und Umweltamt - Altlasten, Bodenschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
	B) Landratsamt Ravensburg	SG 408 Bau- und Umweltamt - Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
	C) Landratsamt Ravensburg	Herrn Kreisbrandmeister Surbeck - Brandschutz	Gartenstraße 110	88212 Ravensburg
	C) Landratsamt Ravensburg	SG 403 Bau- und Umweltamt - Naturschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg

	E) Landratsamt Ravensburg	Dezernat V, Abt. Verkehr	Gartenstraße 109	88212 Ravensburg
4.	Netze BW GmbH und Netze BW GmbH	Regionalzentrum Oberschwaben	Adolf-Pirrung-Straße 7 Schelmenwasenstraße 15	88400 Biberach/Riß 70567 Stuttgart
5.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH <i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i>	Technik Niederlassung Südwest	Karlstr. 84 <i>Adolph-Kolping-Str. 2-4</i>	72766 Reutlingen <i>78166 Donaueschingen</i>

10 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

1.	Regionalverband Bodensee- Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214 Ravensburg
2.	Gemeinde Argenbühl		Kirchstraße 9	88260 Argenbühl
3.	Gemeinde Gestratz		Schulstraße 1	88167 Gestratz
4.	Gemeinde Maierhöfen		Brunnenweg 2	88167 Maierhöfen
5.	Markt Weitnau		Hauchenbergweg 6	87480 Weitnau
6.	Große Stadt Leutkirch		Marktstraße 26	88299 Leutkirch im Allgäu
7.	Thüga Energienetze GmbH		Industriestraße 7 <i>Pettermandstraße 21</i>	78224 Singen <i>88239 Wangen im Allgäu</i>
8.	Unitymedia BW GmbH		Postfach 10 20 28	34020 Kassel
9.	Wasser- und Abwasserverband Untere Argen	Herrn Berthold Abt - technischer Verbandsleiter	Unterried 5	88316 Isny im Allgäu
10.	Industrie- und Handelskammer Ravensburg	Bodensee-Oberschwaben	Lindenstraße 2	88250 Weingarten

9 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

1.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	Ref. 84.2 Regionale Archäologie	Berliner Straße 12	73728 Esslingen am Neckar
2.	Landratsamt Ravensburg	SG 402 Bau- und Umweltamt - Bauen und Kreisdenkmalpflege	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
3.	Landratsamt Ravensburg	SG 406 Bau- und Umweltamt - Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
4.	Markt Buchenberg		Rathaussteige 2	87474 Buchenberg
5.	Polizeipräsidium Konstanz		Benediktinerplatz 3	78467 Konstanz
6.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich II - Straßenverkehrsbehörde Herr Manfred Schlitter	Wassertorstraße 1-3	88316 Isny im Allgäu
7.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich III - Tiefbauamt und Grünordnung Frau Alexandra Haug	Wassertorstraße 1-4	88316 Isny im Allgäu
8.	Stadtverwaltung Isny	Fachbereich I - Steueramt Herr Arthur Besler	Wassertorstraße 1-5	88316 Isny im Allgäu

Von 7 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Die folgenden Behörden äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 25.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
A. Allgemeine Angaben	
Stadt Isny im Allgäu	→ siehe auch: Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes (identische Stellungnahme)
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
Fristenablauf für die Stellungnahme am 25.02.2019	
B. Stellungnahme	
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.	
<input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahmen siehe Seiten 2 - 4	
I. Belange der Raumordnung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 25.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung ist das vom Wirtschaftsministerium herausgegebene Hinweispapier „für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ anzuwenden (fortgeschriebene Fassung vom 15.02.2017).

Die Stadt Isny im Allgäu hat in ihrer Sitzung vom 03.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem 9,42 ha großen Bereich im Parallelverfahren zu ändern. Der traditionelle Ski- und Rodelhang der Stadt soll um eine Sommernutzung ergänzt werden. Durch die Einrichtung eines Mountain-Bike-Parks kann langfristig die bestehende Freizeitnutzung an der Felderhalde ganzjährig sichergestellt werden.

Die Realisierung des Mountain-Bike-Parks stellt eine weitergehende Förderung des Freizeit- und Erholungswertes im Bereich der bereits vorhandenen Liftanlage dar. Dies entspricht den Grundsätzen der Raumstruktur im ländlichen Raum entsprechend Landesentwicklungsplan (LEP 2002) Plansatz .2.4.3.9. Die Sport- und Tourismuseinrichtung entspricht auch weitgehend der im Landesentwicklungsplan als Grundsatz

Abwägungsvorschlag

Kein Beschluss erforderlich

**1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 25.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

festgesetzten Freiraumnutzung im überregional bedeutsamen Landschaftsraum um Isny im Allgäu: Sie beeinträchtigt das Landschaftsbild kaum und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar (Plansatz 5.1.2.2). Die Planung steht im Einklang mit den im Landesentwicklungsplan festgesetzten grundsätzlichen Belangen der Freizeit und Erholung (Plansatz 5.4).

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete anderer Belange entsprechend des rechtskräftigen Regionalplans sind nicht direkt berührt. Südlich des Plangebiets schließt ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft an.

Aus Sicht der Raumordnung werden weder zu der vorgesehenen Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet (SO) mit Schwerpunkt Freizeit und Erholung“ gemäß § 11 BauNVO noch zum Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ Bedenken vorgebracht.

Hinweise:

1. Das „Sondergebiet „Familienlifte Isny - Felderhalde“ mit Schwerpunkt Freizeit und Erholung beinhaltet drei verschiedene Bereiche.

1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 25.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - SO1: Sondergebiet Mountainbike-Parcours - SO2: Betriebsgebäude mit Gaststätte - SO3: Sondergebiet Liftanlage <p>2. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentlicher Spielplatz dargestellt Teilfläche wurde nicht realisiert.</p> <p>3. Das gesamte Plangebiet wurde im Rahmen von drei verschiedenen Bebauungsplanverfahren sowie einem Bauantrag als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese Flächen werden an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verschoben.</p>	
II. Belange der Landwirtschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft umgewidmet, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Vorrangflur Stufe II, wobei Teilbereiche als Grenzflächen kartiert wurden. Die Flächen werden als Ausgleichsflächen mit Bewirtschaftungsauflagen extensiv genutzt, so dass die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt ist, so dass eine weitere	Kein Beschluss erforderlich

1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 25.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Einschränkung bzw. Nutzungsaufgabe in Teilbereichen nur eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange darstellt. Somit können die grundsätzlichen Bedenken zur Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen hier zurückgestellt werden.</p> <p>Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird die Verlagerung eines Großteils der bestehenden Ausgleichsflächen, sowie die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen erforderlich, welche ca. 5 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nehmen. Auf diesen Ausgleichsflächen ist zwar keine Nutzungsaufgabe vorgesehen, jedoch ist von einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange auszugehen, wenn Bewirtschaftungsauflagen für eine Extensivierung der Grünlandnutzung die produktive landwirtschaftliche Nutzung einschränken. Da die Ausgleichsflächen jedoch nicht in unserem Zuständigkeitsbereich liegen, erfolgt hier keine Stellungnahme zu den Ausgleichsmaßnahmen.</p>	
III. Belange des Bodenschutzes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht des übergeordneten Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.	Kein Beschluss erforderlich.

1. Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 25.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
IV. Belange des Naturschutzes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht des Referats 55 bestehen keine Einwendungen.	Kein Beschluss erforderlich.
V. Belange des Straßenbaus	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet tangiert die B 12 in Bayern. Straßenrechtliche Belange von Bundes- und Landesstraßen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan.	Kein Beschluss erforderlich.
V. Belange des Forsts	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.
Anregungen oder Einwendungen zu Belangen des Forstes werden gegebenenfalls nachgereicht.	Kein Beschluss erforderlich.

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.
(Stellungnahme vom 22.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Abwägungsvorschlag

Zu 3:

Die geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sind im Umweltbericht bereits entsprechend beschrieben (Kap. 2.4.1).

Auf die Gefahr von Rutschungen wird im Umweltbericht bereits eingegangen (Kap. 1.2.4 und 1.4). Hier werden zur Vermeidung von Erosionserscheinungen / Hangrutschungen entsprechende Maßnahmen formuliert.

Die Hinweise zu Baugrund, Grundwasserflurabständen und möglichen bautechnischen Erschwernissen sowie zu objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden zur Kenntnis genommen und sollen im vorgeschlagenen Wortlaut in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen werden. Die genannten Erfordernisse sind im Zuge der Bebauung/Bauanträge entsprechend zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu „Baugrund / Altlasten“ (Kapitel 4 der Satzung) wird entsprechend des Formulierungsvorschlages des LGRB ergänzt.

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.
(Stellungnahme vom 22.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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)

Abwägungsvorschlag

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.
(Stellungnahme vom 22.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise,</p>	

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.
(Stellungnahme vom 22.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen</p> <p>A. Bauleitplanung</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><u>Plan:</u></p> <p>Wir bitten, den Titel des Plans zu ergänzen: „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>Nr. 2.1.</p> <p>SO: Was meinen Sie mit der Festsetzung „gesteuerten Errichtung, Sicherung und Betrieb von Anlagen? Dieser Text sollte entweder als „Festsetzung“ formuliert werden oder zur Begründung genommen werden.</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt um den Zusatz „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p>Nr. 2.1:</p> <p>SO: Die Benennung des Sondergebietes wird ergänzt um den Zusatz „Skibetrieb und Mountainbike-Parcours“. Damit ist die Art der Nutzung hinlänglich definiert und der Zusatz der „gesteuerten Errichtung, Sicherung und Betrieb von Anlagen“ kann an dieser Stelle entfallen und wird in die Begründung übernommen.</p> <p>SO2:</p> <p>Satz 3 und 4 werden aus der Satzung gestrichen und in die Begründung übernommen.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>SO2: Bei Satz 3 (Annexhandel) handelt es sich um eine Begründung, die zur Begründung zu nehmen ist. Satz 4 ist nicht nachvollziehbar, da es sich bei einem Verkaufsraum ja um Verkauf handelt.</p> <p>Erschließung der Stellplätze und der Gaststätte: Im Plan fehlt die Zufahrt zum Spitalhofweg, falls es sich beim Flst. 1489 (Zur Ludwighöhe) nicht um eine „öffentliche Straße“ handelt. Bitte ggf. klarstellen.</p> <p>Die in der Begründung angeführten <u>35</u> Stellplätze sind noch im Plan festzusetzen.</p> <p>Nr. 2.2: Bitte streichen Sie „hier: 200 m²“ sowie im Planzeichen „max. 200 m²“.</p> <p>Nr. 2.5: Der Text bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist daher zu streichen.</p>	<p>Die Straße Zur Ludwigshöh ist eine öffentliche Straße. Die Erschließung über das öffentliche Straßennetz der Stadt Isny ist damit sichergestellt. Zur Verdeutlich soll der Straßenraum entlang der Stellplätze im zeichnerischen Teil in den Geltungsbereich integriert werden.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung vereinbart, die Stellplatzanzahl entlang der Straße „Zur Ludwigshöh“ auf rund 50 zu erhöhen. Die Anzahl wird im zeichnerischen Teil und der Begründung entsprechend geändert.</p> <p>Nr. 2.2: Die beispielhaft aufgeführte Flächenangabe unter 2.2. „Maß der baulichen Nutzung“ wird in der Satzung und im zeichnerischen Teil entfernt.</p> <p>Nr. 2.5: Nachdem es sich um eine Zuordnung handelt wird dies gemäß der Empfehlung des Landratsamtes als eigenes Kapitel in der Satzung integriert. In Textteil und Planzeichnung soll die Zwischenüberschrift entsprechend ergänzt werden.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Falls es sich um eine <u>Zuordnung</u> von Maßnahmen an anderer Stelle nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB handelt, ist dies von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB abzugrenzen, z.B. durch Aufnahme einer Zwischenüberschrift „Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB“.</p> <p>Diese Zwischenüberschrift ist auch in der Legende auf dem Plan erforderlich.</p> <p>Nr. 2.6. Es ist nicht klar, was hier „festgesetzt“ wird. Handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder nur um einen Hinweis? Falls es sich um eine Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen...“ handelt, sollten die Maßnahmen auch beschrieben werden.</p> <p>Auch die Abkürzung SO in der grünen Fläche ist nicht nachvollziehbar. Es sollte eher die Abkürzung AF für Ausgleichsfläche verwendet werden.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p> <p>Bestandteile der Satzung: Bitte ersetzen sie das Wort „Festsetzungen“ durch „Vorschriften“.</p>	<p>Nr. 2.6: Die Regelung zur Neuabgrenzung der bestehenden Ausgleichsflächen wird zu den „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme, Hinweisen“ übernommen. Der Hinweis wird ergänzt um den Zusatz, dass diese neue Flächenabgrenzungen der bereits bestehenden Ausgleichsflächen über eine Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Flst.Nr. 1512 zu erfolgen haben (→ siehe auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme UNB). Die Satzung und in die Planzeichnung sollen entsprechend geändert werden. Zur besseren Verdeutlichung soll die Abkürzung SO in der Planzeichnung durch die Abkürzung „AF“ (Ausgleichsfläche) ersetzt werden</p> <p>Die Anmerkung wird aufgegriffen und die Formulierung auf S. 18 des Textteiles entsprechend angepasst.</p> <p>Die Ausführungen zur Bodenversiegelung wird in die Satzung unter den Punkt „Grünflächen, Grünordnung“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Versiegelung: Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei eher um eine Vorschrift zum Schutz der Natur nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt, als um eine Gestaltungsvorschrift. Diese ist dann zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu nehmen.</p> <p>Bei dem letzten Abschnitt „Für die Beseitigung...“ handelt es sich um einen Hinweis, der zu den Hinweisen zu nehmen ist.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Nr. 1.3: Flächennutzungsplan: Die linke der beiden Karte ist überholt und daher zu streichen.</p> <p>Nr. 3.3, S. 33 Dachform, Neigung: Die „Begründung für die örtlichen Bauvorschriften“ ist von der Begründung zum Planungsrecht durch eine Zwischenüberschrift abzugrenzen, da es sich um zwei Satzungen handelt, die zusammen beschlossen werden.</p> <p><u>CIMA S. 2:</u> Die Beschneiungsanlage fehlt noch in der Festsetzung des Sondergebiets (Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit).</p>	<p>BauGB verschoben.</p> <p>Die Ausführungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser werden unter die „Sonstigen, ergänzenden Hinweise“ verschoben.</p> <p>Die genannte Abbildung unter Punkt 1.3 der Begründung wird entfernt.</p> <p>In der Begründung wird ein eigenes Kapitel (3.4) zu den „örtlichen Bauvorschriften“ eingefügt, um diese klar als eigenen Bestandteil kenntlich zu machen.</p> <p>Die Errichtung von Beschneiungsanlagen ist durch die Zweckbestimmung „Winterbetrieb“ grundsätzlich möglich, wird jedoch nicht explizit festgesetzt. Die derzeitige Genehmigung der Beschneiungsanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie erfolgt über einen bereits laufenden separaten Bauantrag, im</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="152 501 510 528">2 Bedenken und Anregungen</p> <p data-bbox="152 568 573 595"><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p data-bbox="152 639 1010 703">Wir empfehlen, jeweils die Ermächtigungsgrundlagen im BauGB bzw. in der BauNVO zu benennen.</p> <p data-bbox="152 748 1025 900">Nr. 2.2. „Die zulässige Grundfläche darf um 50 % überschritten werden. Bitte stellen Sie in der Begründung noch klar, ob die Terrasse mit 100 qm bei der Berechnung der Überschreitung eingerechnet werden muss oder ob diese „ergänzend“ zulässig ist.</p> <p data-bbox="152 944 1016 1051">Nr. 2.4: Wir empfehlen, die Baumstandorte im Plan so einzutragen, dass der im Text ausdrücklich empfohlene Pflanzabstand von 15 m auch eingehalten ist.</p> <p data-bbox="152 1064 786 1091">Alternativ kann die Empfehlung abgewogen werden.</p>	<p data-bbox="1061 362 2078 435">Zuge dessen die naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und sonstigen Belange fachgerecht abzuarbeiten bzw. erforderliche Auflagen zu gewährleisten sind.</p> <p data-bbox="1061 475 1081 502">2</p> <p data-bbox="1061 547 2112 654">Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die jeweiligen Ermächtigungsgrundlagen wird nicht genannt, um potenzielle Fehlerquellen/Formfehler im Bebauungsplan zu vermeiden.</p> <p data-bbox="1061 699 2092 930">Punkt 2.2 wird dahingehend konkretisiert, dass die maximale Grundfläche beim SO 2 350 m² beträgt, wovon max. 250 m² vom Gebäude überbaut sein dürfen und max. 100 m² von Terrasse. Dies wird auch in der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. Die zulässige Überschreitung um bis zu 50% (für Erschließung/Zufahrten/Nebenanlagen) bezieht sich im SO 2 somit auf die Gesamtgrundfläche von 350 m² (inkl. Terrasse).</p> <p data-bbox="1061 970 1973 1043">Punkt 2.4: Die Baumstandorte werden mit einem Pflanzabstand von 15 m im zeichnerischen Teil eingetragen.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen des Landratsamtes zur Bauleitplanung gemäß Abwägungsvorschläge zu übernehmen und die entsprechenden Anpassungen in der Satzung, Begründung und zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes durchzuführen.
B. Landwirtschaft, Gewerbeaufsicht, Altlasten, Grundwasser, Abwasser, Oberflächengewässer	Wird zur Kenntnis genommen.
[X] keine Anregungen	Kein Beschluss erforderlich.
C. Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die	Kein Beschluss erforderlich

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL).</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	
<p>C. Naturschutz</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 14.06.2018 aufgeführten Einwendungen wurden größtenteils in den vorliegenden Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan und zugehörigen Umweltbericht (Vorentwurf) eingearbeitet. Lediglich nachfolgend aufgeführte Punkte sind nochmals zu überarbeiten.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p>	<p>Der Hinweis, dass die in der Stellungnahme vom 14.06.2018 aufgeführten Einwendungen größtenteils in den Flächennutzungsplan und zugehörigen Umweltbericht (Vorentwurf) eingearbeitet wurden, ist zutreffend. Diesbezüglich haben bereits umfassende Vorbesprechungen / Ortstermine stattgefunden, bei denen die wesentlichen methodischen und inhaltlichen Sachverhalte intensiv diskutiert und abgearbeitet wurden.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1.1 Festsetzungen</p> <p><u>Insektenschutz</u></p> <p>Zum Schutz der Ausgleichsflächen, des Biotops sowie aus artenschutzfachlichen Gründen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Insektenschutz festzusetzen:</p> <p>Lichtemissionen</p> <p>Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung könnte es zu Lichtemissionen in der Nacht kommen. Eine nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind 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</p>	<p>Die Hinweise zum Insektenschutz werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist für den Sommerbetrieb (Bike-Park) kein Flutlicht vorgesehen. Darüber hinaus sind in der Satzung des Bebauungsplanes bereits Aussagen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie zur Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen („Im Bereich der Erschließungsflächen, Stellplätze und des Betriebsgebäudes sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung soll auf das notwendigste Minimum reduziert werden. Verwendung von gerichteten nach unten strahlenden Leuchtkörpern“). Die vom Einwendungsträger genannten ergänzenden Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden an entsprechender Stelle im textlichen Teil des Bebauungsplanes mit aufgenommen (unter „Sonstige ergänzende Hinweise“ sowie unter „örtliche Bauvorschriften - Werbeanlagen“).</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Sicherheitsgründen möglich ist.</p> <p>Die Flächen können im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.</p> <p>Flutlichtanlagen/Werbeanlagen</p> <p>Um negative Auswirkungen auf entsprechende Arten(gruppen) zu vermeiden sind Flutlichtanlagen für den Bike-Park nicht zulässig (vgl. u.a. Ziff. 4.1, S. 45, 46 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung“).</p> <p>Ebenfalls dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden und im direkten Umfeld zu den Gebäuden zugelassen werden. Die Festsetzung unter Ziff. 2.1, S. 18 ist entsprechend anzupassen.</p> <p>1.2 Gesetzlich geschützte Biotop, § 30 BNatSchG, § 33 (1) LNatSchG</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme ist auch im Textteil nach den Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird gebeten, die Rechtsgrundlage entsprechend zu ergänzen (§ 9 Abs. (6) BauGB).</p> <p>Zum Schutz des Biotops und der verbleibenden Ausgleichsflächen ist eine</p>	<p>Die Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotop werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. (6) BauGB) wird ergänzt. Der Hinweis auf die Umweltbaubegleitung ist zutreffend, diese ist im Umweltbericht bereits als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung formuliert.</p> <p>Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>ökologische Baubegleitung/Umweltbaubegleitung vorzusehen (vgl. S. 47 Umweltbericht).</p> <p>Das Biotop und die Ausgleichsflächen dürfen nicht mit einer baulichen Nutzung überplant werden.</p>	<p>Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigter Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="152 501 300 528">2. Hinweise</p> <p data-bbox="152 568 611 595"><u>Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p data-bbox="152 639 1048 954">Da sich die Ausgleichsflächen bei Bengel im Privateigentum befinden, hat die Stadt als Planungsträger sicherzustellen, dass die Maßnahmen auf den privaten Flächen umgesetzt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Hierzu hat die Stadt mit dem Privateigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung zu treffen und die Maßnahmen dinglich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Darin ist der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht dauerhaft sicherzustellen.</p> <p data-bbox="152 999 1048 1107">Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann</p>	<p data-bbox="1055 368 1122 395">wird.</p> <p data-bbox="1055 435 2119 544">Eine Überplanung der amtlich kartierten Biotopfläche ergibt sich durch das vorliegende Projekt nicht, auch eine Beeinträchtigung wurde durch entsprechende Trassierung der Bike-Trassen vermieden.</p> <p data-bbox="1055 652 2119 807">Die Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen bei Bengel werden zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt (schuldrechtliche Vereinbarung – dingliche Sicherung, Erhalt Pflege und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht fixiert).</p> <p data-bbox="1055 983 1570 1010">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>dann nach Satzungsbeschluss erfolgen</p> <p><u>Erfordernis von BP- Änderungen der rechtskräftigen Bebauungspläne wegen Tausch der Ausgleichsflächen</u></p> <p>Wir verweisen auf das E-Mail von Frau Hirlinger an LARS consult, Herrn Semler vom 22.10.2018. Darin wurde mitgeteilt, dass die Bebauungspläne „Rohrdorf Süd-West I“ und „Krummbach West“ nicht geändert werden müssen, da die Ausgleichsmaßnahmen weiterhin auf Flst. 1512 erfolgen.</p> <p>In diesen Fällen wurde empfohlen, nicht die öffentlich-rechtlichen Verträge zu ändern sondern ggf. <u>die schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche, Flst.Nr. 1512 für die neu zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen/-teilflächen anzupassen (vgl. S. 55)</u>. Wir gehen davon aus, dass sie weiterhin dauerhaft gesichert sind bzw. werden.</p> <p>Wir bitten dem Landratsamt eine Kopie der schuldrechtlichen Vereinbarungen für die Akten vorzulegen, mit Darstellung der neuen</p>	<p>Der Hinweis auf das Erfordernis von BP-Änderungen wegen Tausch der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der E-Mail vom 22.10.2018 umgesetzt (keine Änderung der Bebauungspläne „Rohrdorf Süd-West I“ und „Krummbach West“, sondern in diesen Fällen der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche, Flst.Nr. 1512). Dem Landratsamt wird eine Kopie der schuldrechtlichen Vereinbarungen mit Darstellung der neuen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für den jeweiligen BP zur Verfügung gestellt.</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="159 365 887 395">Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für den jeweiligen BP.</p> <p data-bbox="159 432 931 504"><u>Bestehende Ausgleichsflächen auf der Felderhalde (festgesetzte, rechtskräftige Maßnahmen bestehender Bebauungspläne)</u></p> <p data-bbox="159 544 1016 818">Um im Bereich der Ausgleichsflächen die Ziele der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erreichen zu können, ist, wie im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11.02.2013 über die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Krumbach West“ unter §1 Abs. 2 aufgeführt wurde, die verbleibende Streuobstwiese jährlich zu pflegen. Hierzu gehören der sachgerechte Obstbaumschnitt sowie das Mähen des Unterwuchses.</p> <p data-bbox="159 858 1025 1137">Wir bitten zu berücksichtigen: Es besteht die Möglichkeit, dass sich die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der Felderhalde, aufgrund der zusätzlichen künstlichen Beschneigung (vergl. Bauantrag „Errichtung von vier mobilen Schneeerzeugern mit zehn Fertigteil-Betonschächten“) verschlechtern und somit das Kompensationsziel nicht erreicht wird (insbesondere durch einen evtl. erhöhten Nährstoffeintrag aufgrund des verwendeten Wassers sowie die längere Verweildauer der</p>	<p data-bbox="1061 501 2069 616">Die Hinweise zu den bestehenden Ausgleichsflächen auf der Felderhalde werden zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Pflegemaßnahmen im Bereich der Streuobstwiese werden entsprechend im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p data-bbox="1061 858 2107 1176">Hinsichtlich des geäußerten Einwandes zur künstlichen Beschneigung ist zunächst festzuhalten, dass der genannte Bauantrag („Errichtung von vier mobilen Schneeerzeugern mit zehn Fertigteil- Betonschächten“) nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Für die mit diesem Bauantrag verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bereich Bengel bereits 73.051 Ökopunkte ausgewiesen (entspricht einer Fläche von über einem Hektar). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des gegenständlichen Bebauungsplanes für die auf der Felderhalde</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise zusätzlichen, künstlich erzeugten und verdichteten Schneedecke). <u>Monitoring, § 4 c BauGB</u> Die Auswirkungen der Beschneigung auf die umliegenden Flächen sollten daher im Rahmen eines langfristig angelegten Monitorings seitens der Stadt Isny beobachtet werden. Es wird auf § 4c BauGB verwiesen.	Abwägungsvorschlag liegenden Flächen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) bereits der in den Bebauungsplänen (zur Ausweisung der rechtskräftigen Ausgleichsflächen auf der Felderhalde) als Zielbiotop definierte Biototyp 33.41 (Fettwiese mittlerer Standorte) mit 13 ÖP/m ² als Bestandssituation herangezogen wurde. Demnach ist das rechtlich fixierte Zielbiotop (ausgehend vom Biototyp 33.61 „Intensivwiese als Dauergrünland“ mit einem Biotopwert von 6 ÖP/m ²) bereits nach wenigen Jahren Extensivierung erreicht, so dass begründeterweise davon auszugehen ist, dass die noch viele weitere Jahre durchzuführenden Pflege- und Extensivierungsmaßnahmen auch weitere ökologische Aufwertungen zur Folge haben werden. Erhebliche negative Auswirkungen durch (mit hoher Wahrscheinlichkeit nur sehr gering) erhöhten Nährstoffeintrag infolge der Beschneigung sind nach gegenwärtigem Kenntnissstand nicht zu erwarten (hier müssten die sicherlich geringfügigen Nährstoffeinträge die Effekte der Extensivierungsmaßnahmen übersteigen, da das Zielbiotop ja bereits erreicht ist). Um dies jedoch für die Zukunft mit Sicherheit beurteilen zu können, ist die Durchführung eines in der Stellungnahme geforderten langfristig angelegten Monitorings (§ 4c BauGB) zielführend und wird daher entsprechend umgesetzt.
Redaktionelle Anmerkungen <u>Biotop/Biototyp</u> Bitte zur Klarheit unter Ziff. 4.2.2, S 50 ff. des Umweltberichts den Begriff „Biotope“ durch „Biototypen“ ersetzen, da es sich hier nicht um	Der Hinweis zur redaktionellen Änderung in Kap. 4.2.2 (Änderung „Biotope“ in „Biototypen“) wird entsprechend umgesetzt.

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handelt.</p> <p><u>Einzäunung</u></p> <p>Im Umweltbericht, Kapitel 2.7.2 – Anlage- u. betriebsbedingte Auswirkungen, wird auf die Einzäunung des Gebietes eingegangen. Hier sollte noch ein Verweis auf Abb. 2 erfolgen, aus welcher ersichtlich wird, in welchen Bereichen die Einzäunung vorgesehen ist.</p>	<p>Der Hinweis zum Querverweis auf Abb. 2 wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, Plan- und Textteil des Bebauungsplanes inkl. des Umweltberichtes entsprechend den im Abwägungsvorschlag genannten Sachverhalten anzupassen.</p>
<p>D. Bodenschutz</p> <p>Hinweise</p> <p>Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p>§ 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</p>	<p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandenen Hinweise zum Bodenschutz sollen gemäß dem vorgeschlagenen Wortlaut des Landratsamtes umformuliert werden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt den Hinweis zum Bodenschutz in der Satzung des</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bodenfunktionen.</p> <p>Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Bauarbeiten und Betrieb kann in der Regel durch ein Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzept erfolgen.</p> <p>Das Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB ist zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.</p>	<p>Bebauungsplanes gemäß Abwägungsvorschlag umzuformulieren.</p>
E. Verkehr	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

3. Landratsamt Ravensburg, SG 401 Bau- und Umweltamt – Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 24.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Für die innerörtliche Erschließung über das Siedlungsgebiet ist die Stadt Isny als örtliche Verkehrsbehörde selbst zuständig.	Kein Beschluss erforderlich.

4. Netze BW GmbH, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach – mit Bedenken / Anregungen (Stellungnahme vom 10.01.2019) Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart- ohne Bedenken / Anregungen (Stellungnahme vom 11.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Netze BW GmbH Biberach:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel, wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan bekommen Sie gesondert zugesandt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsverläufe sind bekannt. Sollte im Zuge der Bebauung im SO 2 Erdarbeiten in den erforderlichen Bereichen sein, wird rechtzeitig Kontakt zu den Netze BW aufgenommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Netze BW GmbH Stuttgart:</p> <p>Zur Änderung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wir bitten, uns an der Fortführung des FNP</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

4. Netze BW GmbH, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach – mit Bedenken / Anregungen (Stellungnahme vom 10.01.2019) Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart- ohne Bedenken / Anregungen (Stellungnahme vom 11.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
weiterhin zu beteiligen.	

**5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen
(Stellungnahme vom 19.02.2019) **Stellungnahme verspätet eingegangen****

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Entschuldigen Sie bitte die verspätete Stellungnahme

Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan
SCHR_V_L_Planungen_Dritter_Isny Bpl Sondergebiet Familienlifte Isny –
Felderhalde

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen
weiterhin gewährleistet bleiben.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter
Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Da im Bereich der des Sondergebietes keine weiteren Bedarfe für uns zu
erwarten und keine Anlagen unsererseits vorhanden sind,
haben wir keine Einwände gegen die o. g. Maßnahmen

Hinweis:

Achtung seit 01.12.2013 neues Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch
diese benutzen.

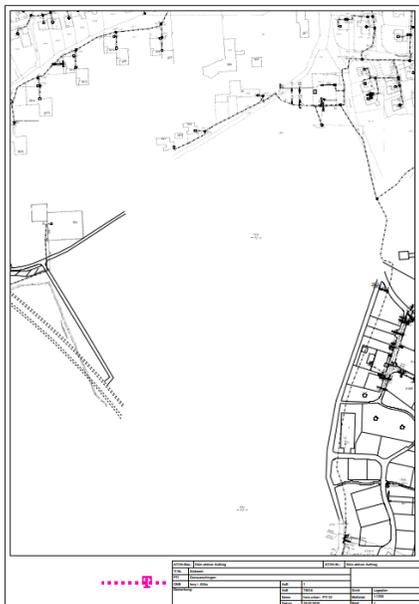
Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach
senden. Es lautet:

5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen (Stellungnahme vom 19.02.2019) Stellungnahme verspätet eingegangen	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen Sie sich bitte mit folgenden Kontaktadressen in Verbindung: Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903 Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren .	

5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen
(Stellungnahme vom 19.02.2019) **Stellungnahme verspätet eingegangen**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



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

1. Herr E., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Der Einwendungsträger gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.</p> <p>Er gibt ferner zu bedenken, dass die gegenwärtigen und geplanten Nutzungen seine im Hangbereich befindliche Quellfassung (und das vorhandene privatrechtliche gesicherte Wasserrecht) beeinträchtigen. Er bittet um entsprechende Berücksichtigung dieses Sachverhaltes.</p>	<p>Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände eingehalten werden.</p> <p>Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte</p>

1. Herr E., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderhalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigter Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen wird.</p> <p>Die vom Einwendungsträger genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung)</p>

1. Herr E., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>des Umweltberichtes enthalten.</p> <p>Hinsichtlich des Einwandes zu der im Hangbereich liegenden Quelfassung wird darauf verwiesen, dass es sich hierbei um ein privatrechtlich gesichertes Wasserrecht handelt, welches durch die Bauleitplanung in seinem Rechtsbestand unberührt bleibt.</p> <p>Quellschüttungen dieser Art sind grundsätzlich sporadisch schwankend und u.a. vom Niederschlag abhängig. Ob bzw. inwiefern projekt- oder baubedingte Beeinträchtigungen hier tatsächlich zu den befürchteten Veränderungen führen ist nur sehr schwer ableitbar.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

**2. Herr M., 88316 Isny im Allgäu
(Stellungnahme vom 17.01.2019)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Der Einwendungsträger gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.

Darüber hinaus werden Bedenken geäußert, dass infolge des mit der geplanten Sommernutzung an der Felderhalde verbundenen dauerhaften Liftbetriebes unzumutbare Lärmbelästigungen zu befürchten sind.

Zusätzliche Lärmbelästigungen werden durch das projektbedingt erhöhte Verkehrsaufkommen (inkl. Parkieren) und dem Freizeitbetrieb für möglich gehalten.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände eingehalten werden.

Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der

2. Herr M., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigte Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen wird.</p> <p>Die vom Einwendungsträger r genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) des Umweltberichtes enthalten.</p> <p>Die Bedenken bezgl. der Lärmbelastungen, welche mit dem dauerhaften Sommerbetrieb</p>

2. Herr M., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen verbunden sind werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die vorhandenen (Winter-/Skibetrieb) bzw. die durch die geplante Sommernutzung (Bike-Parcours) zu erwartenden Lärmemissionen untersucht hat. Untersucht wurden hierbei die Schallemissionen welche mit den Besucherzahlen, dem Parkplatz / Verkehr, der Liftanlage, der Kommunikation sowie der Außengastronomie verbunden sind (jeweils Sommer- und Winterbetrieb). Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte für insgesamt 8 repräsentative Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung der Felderhalde (3 x Spitalhofweg, Zur Ludwigshöh, 2 x Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße).</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV um 4,7 dB(A) (Sommerbetrieb) bzw. 4,5 dB(A) (Winterbetrieb) unterschritten werden. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehäftet ist bzw. die notwendigen Mindestabstände zur benachbarten Bebauung sicher eingehalten ist. Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum</p>

2. Herr M., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen. Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus.
	Kein Beschluss erforderlich.

3. Frau H., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwendungsträgerin gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.	Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände

3. Frau H., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>eingehalten werden.</p> <p>Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der</p>

3. Frau H., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigter Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen wird.</p> <p>Die vom Einwendungsträger genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) des Umweltberichtes enthalten.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
4. Frau L., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwendungsträgerin gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem	Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch

4. Frau L., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus werden Bedenken geäußert, dass infolge des mit der geplanten Sommernutzung an der Felderhalde verbundenen dauerhaften Liftbetriebes unzumutbare Lärmbelastigungen zu befürchten sind.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit zum Lohbauerdenkmal / dem Aussichtspunkt im Bereich der Bergstation durch das geplante Projekt nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Außerdem ist bei einer erforderlichen Einzäunung des geplanten Bike-Parks besonders hoher Wert darauf zu legen, dass diese sich homogen in das Landschaftsbild einfügt und keine negativen Blickbeziehungen durch diese Einzäunung geschaffen werden und die Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt wird. .</p>	<p>der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände eingehalten werden.</p> <p>Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u.</p>

4. Frau L., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderhalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigter Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen wird.</p> <p>Die vom Einwendungsträger genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) des Umweltberichtes enthalten.</p> <p>Die Bedenken bezgl. der Lärmbelastungen, welche mit dem dauerhaften Sommerbetrieb und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen verbunden sind werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die</p>

4. Frau L., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag <p>vorhandenen (Winter-/Skibetrieb) bzw. die durch die geplante Sommernutzung (Bike-Parcours) zu erwartenden Lärmemissionen untersucht hat. Untersucht wurden hierbei die Schallemissionen welche mit den Besucherzahlen, dem Parkplatz / Verkehr, der Liftanlage, der Kommunikation sowie der Außengastronomie verbunden sind (jeweils Sommer- und Winterbetrieb). Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte für insgesamt 8 repräsentative Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung der Felderhalde (3 x Spitalhofweg, Zur Ludwigshöh, 2 x Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße).</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV um 4,7 dB(A) (Sommerbetrieb) bzw. 4,5 dB(A) (Winterbetrieb) unterschritten werden. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist bzw. die notwendigen Mindestabstände zur benachbarten Bebauung sicher eingehalten ist. Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen. Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst</p>

4. Frau L., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>keine Schallschutzmaßnahmen aus. Die Zugänglichkeit zum Lohbauerdenkmal / dem Aussichtspunkt wird durch das geplante Projekt nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bezüglich der Einzäunung des geplanten Bike-Parks wird darauf hingewiesen, dass dieser Sachverhalt bereits im Vorfeld mit dem zuständigen Landratsamt Ravensburg besprochen / geklärt wurde. Auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde diesbezüglich ein hoher Wert auf eine gute Einbindung der erforderlichen Einzäunung in das sensible Landschaftsbild im Bereich der Felderhalde gelegt. Der Vorhabensträger hat sich demnach dazu entschlossen, zu diesem Zweck einen mobilen Schafweidezaun einzusetzen, der im Landschaftsbild nicht störend wirkt und für die Pflege der Flächen und den Winterbetrieb leicht zu versetzen / entfernen ist. Dem Umweltbericht ist in den Abbildungen 16 und 17 die geplante Ausführung der Einzäunung sowie in Abb. 2 die vorgesehene Situierung des Zaunes zu entnehmen.</p>
	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
5. Frau K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag

5. Frau K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwendungsträgerin gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus werden Bedenken geäußert, dass infolge des mit der geplanten Sommernutzung an der Felderhalde verbundenen dauerhaften Liftbetriebes unzumutbare Lärmbelastigungen zu befürchten sind.</p>	<p>Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände eingehalten werden.</p> <p>Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung</p>

5. Frau K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigte Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen wird.</p> <p>Die vom Einwendungsträger genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) des Umweltberichtes enthalten.</p> <p>Die Bedenken bezgl. der Lärmbelastungen, welche mit dem dauerhaften Sommerbetrieb und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen verbunden sind werden zur Kenntnis</p>

5. Frau K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die vorhandenen (Winter-/Skibetrieb) bzw. die durch die geplante Sommernutzung (Bike-Parcours) zu erwartenden Lärmemissionen untersucht hat. Untersucht wurden hierbei die Schallemissionen welche mit den Besucherzahlen, dem Parkplatz / Verkehr, der Liftanlage, der Kommunikation sowie der Außengastronomie verbunden sind (jeweils Sommer- und Winterbetrieb). Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte für insgesamt 8 repräsentative Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung der Felderhalde (3 x Spitalhofweg, Zur Ludwigshöh, 2 x Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße).</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV um 4,7 dB(A) (Sommerbetrieb) bzw. 4,5 dB(A) (Winterbetrieb) unterschritten werden. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist bzw. die notwendigen Mindestabstände zur benachbarten Bebauung sicher eingehalten ist. 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</p>

5. Frau K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen. Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus.
	Kein Beschluss erforderlich.

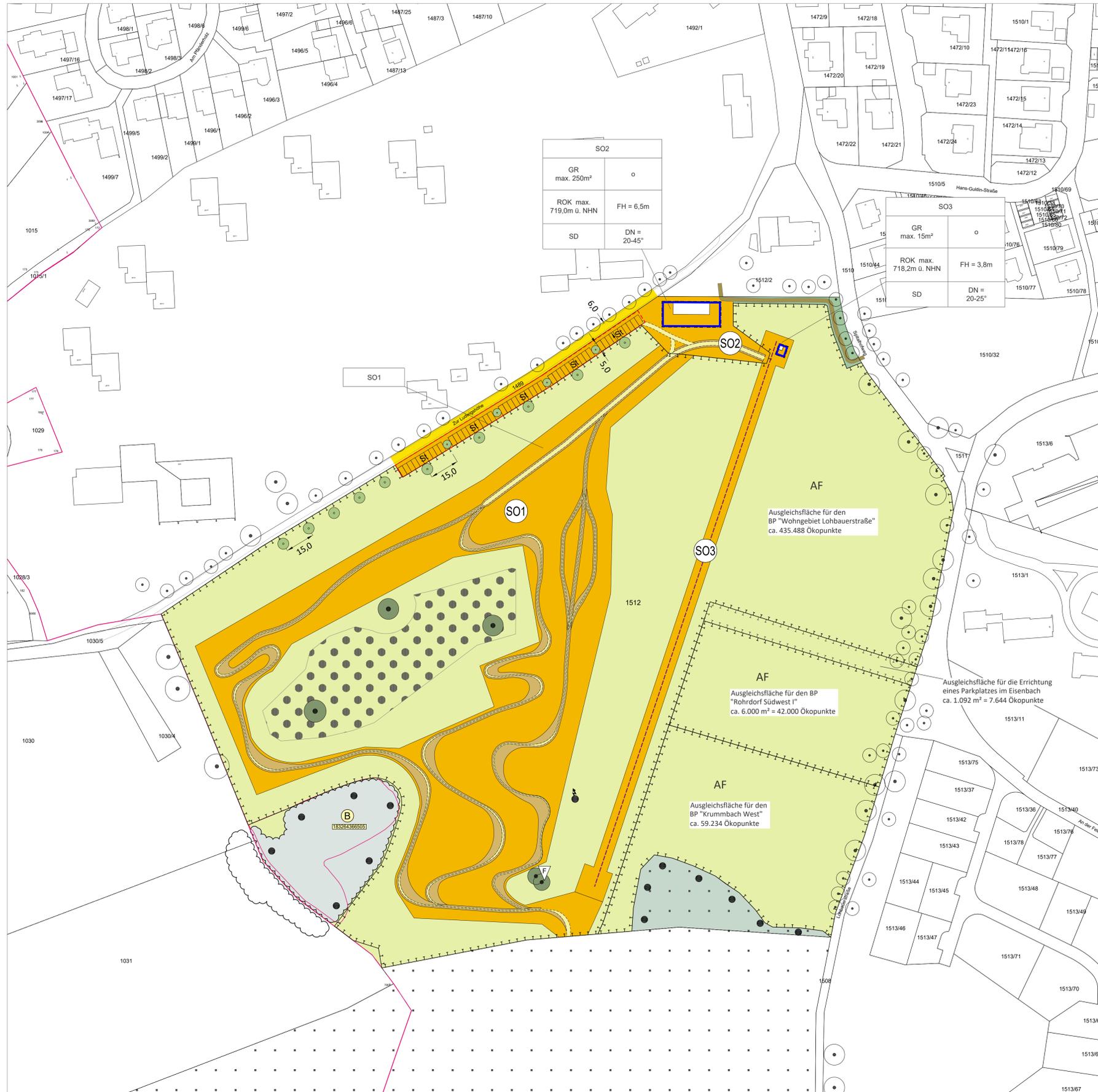
6. Herr K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Einwendungsträger gibt zu bedenken, dass naturschutzfachliche Ruhezeiten im Bereich des biotopkartierten Feldgehölzes sowie dem Bereich der Ausgleichsflächen und hier insbesondere dem Streuobstbestand im (steileren) Hangbereich eingehalten werden müssen.	Der Hinweis zu den naturschutzfachlichen Ruhezeiten wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen dass weder das amtlich kartierte Feldgehölz noch der Streuobstbestand vom geplanten Bike-Park überplant oder beeinträchtigt werden, vielmehr wurde die Trassierung (bereits im Vorfeld der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde) dahingehend optimiert, dass zu diesen ökologisch wertvolleren Beständen ausreichende Abstände eingehalten werden.
	Prinzipiell erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektes eine klare Trennung zwischen

6. Herr K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>geplanten baulichen Nutzungen und der vorgesehenen Funktion der verbleibenden Restfläche als Ausgleichsfläche. Der projektbedingt entstehende Eingriff wird entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg bereits vorabgestimmten methodischen Vorgehensweise bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen (Gemarkung Bengel, vgl. Kap. 4.4 des Umweltberichtes). Im Rahmen dieser naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden darüber hinaus auch Beeinträchtigungen von (an den Bike-Park bzw. bauliche Anlagen) angrenzenden Restflächen sowie ein entsprechender Zuschlag (timelag) für die bereits erhöhte ökologische Wertigkeit der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt (aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits seit einigen Jahren entsprechend der festgesetzten Pflegemaßnahmen aufgewertet wurden). Eine detaillierte Beschreibung der methodischen Vorgehensweise sowie der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist den Kap. 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Hier ist u. a. erläutert, dass nur noch die „verbleibende Restfläche der Felderalde – abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (Trassen inkl. Böschungen), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (inkl. Zuwegungen vom geplanten Parkplatz zur Talstation und zwischen Weg und Gebäude liegende Flächen – dieser gesamte stärker beunruhigte Bereich wird demnach nicht als Ausgleichsfläche angerechnet)“ als Ausgleichsfläche herangezogen</p>

6. Herr K., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	wird. Die vom Einwendungsträger genannten „naturschutzfachliche Ruhezeiten“ beziehen sich vermutlich auf § 39 BNatSchG. Die hier genannten Sachverhalte werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes selbstverständlich eingehalten. Dies wird im Rahmen einer fachgerechten Umweltbaubegleitung überwacht. Entsprechende Regelungen sind bereits in Kap. 4.1 („Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung) des Umweltberichtes enthalten.
	Kein Beschluss erforderlich.

7. Herr S., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Einwendungsträger äußert Bedenken, dass infolge des mit der geplanten Sommernutzung an der Felderhalde verbundenen dauerhaften Liftbetriebes unzumutbare Lärmbelästigungen zu befürchten sind. Zusätzliche Lärmbelästigungen werden durch das projektbedingt erhöhte Verkehrsaufkommen (inkl. Parkieren) und den Freizeitbetrieb für möglich gehalten. Er bittet darum, dass sich der Gemeinderat intensiv mit dieser	Die Bedenken bezgl. der Lärmbelastungen, welche mit dem dauerhaften Sommerbetrieb und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen verbunden sind werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die vorhandenen (Winter-/Skibetrieb) bzw. die durch die geplante Sommernutzung (Bike-Parcours) zu erwartenden Lärmemissionen untersucht hat. Untersucht wurden hierbei die Schallemissionen welche mit den Besucherzahlen, dem

7. Herr S., 88316 Isny im Allgäu (Stellungnahme vom 17.01.2019)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Thematik befasst.	<p>Parkplatz / Verkehr, der Liftanlage, der Kommunikation sowie der Außengastronomie verbunden sind (jeweils Sommer- und Winterbetrieb). Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte für insgesamt 8 repräsentative Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung der Felderhalde (3 x Spitalhofweg, Zur Ludwigshöh, 2 x Hans-Guldin-Straße, Stephanuswerk, Lohbauerstraße). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV um 4,7 dB(A) (Sommerbetrieb) bzw. 4,5 dB(A) (Winterbetrieb) unterschritten werden. Spitzenpegelereignisse, die die Anforderungen der 18. BImSchV überschreiten könnten sind nicht zu erwarten, da der Betrieb als solches nicht spitzenpegelbehaftet ist bzw. die notwendigen Mindestabstände zur benachbarten Bebauung sicher eingehalten ist. Bei den prognostizierten Besucherzahlen und dem gegebenen Stellplatzangebot sind die erzeugten Verkehre gering. Alle erzeugten Verkehre finden im öffentlichen Straßenraum statt. Dass bei den geringen Verkehren ein Anwendungsfall zu einer Prüfung einer wesentlichen Änderung in Analogie zu den Bewertungsmaßstäben der 16. BImSchV erforderlich sein könnte ist fachlich auszuschließen. Im Ergebnis ist die Anlage im Sommer- und Winterbetrieb konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV und löst keine Schallschutzmaßnahmen aus.</p>
	Kein Beschluss erforderlich



Legende

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ca. 9,42 ha
zzgl. Ausgleichsfläche (siehe Planschnitt) ca. 5,69 ha

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet §11 BauNVO, Freizeit und Erholung
"Familienlifte Isny - Felderhalde - Skibetrieb und Mountainbike - Parcours"

- SO1** Sondergebiet „Mountainbike-Parcours“
- SO2** Sondergebiet „Betriebsgebäude mit Gaststätte“
- SO3** Sondergebiet „Liftnanlage“

Maß der baulichen Nutzung

- GR** Max. zulässige Grundfläche
- FH = max. 6,5 m** Max. zulässige Firsthöhe, hier 6,5 m
- ROK max. 719m ü. NHN** Max. zulässige Höhe der Rohfußbodenoberkante, 719,0m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- St** Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Verkehrsflächen

AF Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen

- o** Private Grünfläche
- o** 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.
- o** Streuobstbestand, Erhalt und Pflege
- o** Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume
- o** Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- o** Bestandsbaum, zu erhalten
- o** Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten
- o** Waldfläche, zu erhalten

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

- A1** Abgrenzung Ausgleichsfläche
- o** Entwicklung einer zweischürigen artenreichen Extensivwiese mittlerer Standorte
- o** Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mittlerer Standorte

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

- SD** Zulässige Dachform: Satteldach eine einflügelige (asymmetrische) Ausführung ist zulässig
- DN= 20-45°** Zulässige Dachneigung hier: 20-45 Grad

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Landesgrenze Bayern/Baden-Württemberg
- 1512** Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- o** Bestandsgebäude
- o** Einzelbaum, Baumreihe, Bestand
- o** Feldgehölz, Bestand
- o** Waldfläche, Bestand
- AF** Neuabgrenzung Ausgleichsflächen für die BP "Wohnbaugbiet Lohbauerstraße", BP "Rohrdorf Südwest I", BP Krummbach West sowie die Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach
- B** Biotope, gem. amlt. Biotopkartierung mit Nummer
- Gehweg, Bestand
- Fahrbahnrand, Bestand
- F** Feldkreuz, Gedenktafel, Bestand
- o** Funkmast Bestand
- Liftnanlage, Bestand
- Fahrstrecke Bikepark privat, geplant (Fahrerinne mit Böschungfläche)
- Stellplatzflächen privat, geplant

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Familienlifte Isny - Felderhalde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Sondergebiet "Familienlifte Isny - Felderhalde" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Isny im Allgäu, den
Rainer Magenreuter (Bürgermeister)
7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis ..), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Isny im Allgäu, den
Rainer Magenreuter (Bürgermeister)
8. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Isny zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Isny im Allgäu, den
Rainer Magenreuter (Bürgermeister)

Ausgleichsfläche A1 bei Bengel
Fl.Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 Gemarkung und Gemeinde Maierhöfen M 1:2.500



Projekt / Bauvorhaben:
Bebauungsplan Sondergebiet "Familienlifte Isny - Felderhalde" und Örtliche Bauvorschriften

Planbezeichnung: Entwurf Zeichnerischer Teil	Stand: 06.05.2019
Auftraggeber / Bauherr: Stadt Isny Wassertorstraße 1-3 88316 Isny im Allgäu	Maßstab: 1 : 1000
Projekt Nr.: 6140	Bearbeiter/in: MD/LS

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 | D-87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904-0
Fax: +49 (0)8331 4904-20

Dilligstraße 12 | D-86199 Augsburg
Fon: +49 (0)821 455459-0
Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt
© 2019 LARS consult GmbH
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: --- | Plot erstellt am: 28.03.2019 | Blattgröße: 1,07m x 0,56m = 0,59 m²
Dateipfad: L:\6140-Isny_Bike-Park Felderhalde\02-Bauleitplanung\04-CAD\02-Entwurf\190320_6140_E_BP.dwg

Stadt Isny im Allgäu

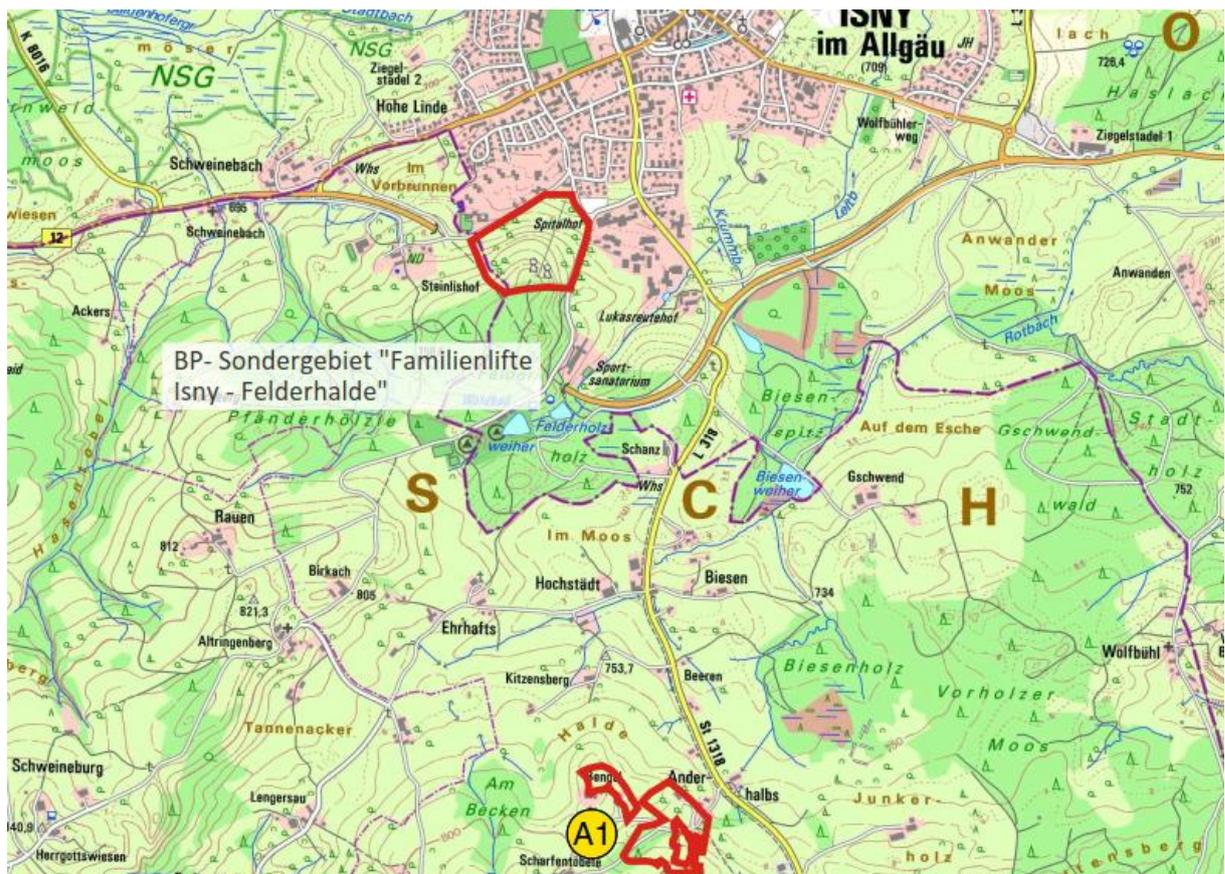
Bebauungsplan

Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde

Entwurf | Stand: 06.05.2019

A. Satzung (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)



GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde
Entwurf | Stand: 06.05.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny im Allgäu
Stadt Isny im Allgäu

Wassertorstraße 1-3 Wassertor-
straße 1-3
88316 Isny im Allgäu 88316 Isny
im Allgäu



Telefon: 07562 984-007562 984-

Telefax: 0

07562 97563-1407562

97563-14

E-Mail: info@isny.deinfo@isny.de

Web: www.isny.dewww.isny.de

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Memmingen, den 03.12.2018

Bernd Munz
Dipl. Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen, Grünordnung	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	11
3	Zuordnung nach § 9 Abs. Abs. 1a BauGB	11
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	13
B	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	19
1	Präambel	19
2	Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	21
2.1	Gebäude und Nebenanlagen	21
2.2	Gelände und Niederschlagswasser	22
C	Begründung	24
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	24
1.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	24
1.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)	25
1.3	Flächennutzungsplan	26
2	Das Plangebiet	28
2.1	Lage, Größe und Topographie	28
2.2	Aktuelle Nutzung	29
2.3	Baugrund	30
2.4	Bau- und Bodendenkmäler	30
2.5	Verkehr und Infrastruktur	31
2.6	Emissionen	32
3	Planerische Konzeption / Festsetzungskonzept	34
3.1	Zielsetzungen	34

3.2	Nutzungsarten	34
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	36
3.4	Örtliche Bauvorschriften	38
3.5	Grünordnung und Ökologie	38
3.6	Grundwasser und Wasserversickerung	42
4	Naturschutzfachliche Belange	42
4.1	Eingriffsbilanzierung	42
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	45
4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	46
5	Sonstiges	47
5.1	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	47
5.2	Flächenbilanz	47
5.3	Gesamteinschätzung	48

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst ca. **9,42** (Achtung zzgl. Straße) ha und liegt auf der Flurnummer 1512 der Gemarkung Stadt Isny im Allgäu.

Bestandteile der Satzung

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

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.____ 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 48), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ 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.

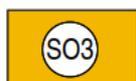
Der Streckenausbau ist ausschließlich in wassergebundener Ausführung zulässig. Geländemodellierungen zum Zwecke der Funktionalität bzw. Sicherheit der Parcoursstrecken sind in erforderlichem Umfang zulässig. Feste bauliche Anlagen sind unzulässig.



SO 2: Sondergebiet „Betriebsgebäude mit Gaststätte“

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

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



SO 3: Sondergebiet „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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

TODO

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

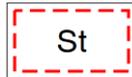
Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

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 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche

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



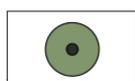
Extensivwiese, Erhalt und Pflege

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.

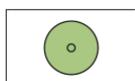


Streuobstbestand, Erhalt und Pflege

Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume



Bestandsbaum, zu erhalten



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

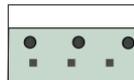
Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen. Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 3 zu verwenden.

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



Gehölzpflanzung / Hecke zu erhalten



Wald, zu erhalten

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

2.6 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).

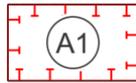
3 Zuordnung nach § 9 Abs. Abs. 1a BauGB

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 217.221 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 Rückzugshabitats 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)

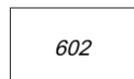


Entwicklung einer artenreichen Extensivweide mittlerer Standorte
Extensivierung der Beweidungsintensität im derzeit intensiv beweideten steilen Hang (Fl.-Nr. 1331). Zulässig ist z. B. eine sehr extensive Standweide: Frühjahr bis Herbst mit bis zirka 1 - 2 GV/ha, (Abstimmung der Beweidungsart und -intensität 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)



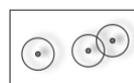
Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Landesgrenze Baden-Württemberg / Bayern



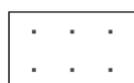
Bestandsgebäude



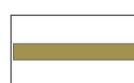
Einzelbaum, Baumreihe Bestand



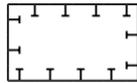
Feldgehölz, Bestand



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



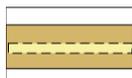
Feldkreuz, Gedenktafel, Bestand



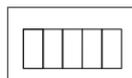
Funkmast, Bestand



Liftanlage, Bestand



Fahrstrecke Bikeparcours privat, geplant (Fahrrinne mit Böschungstrecken)



Stellplatzflächen privat, 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).

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.

**Sonstige
ergänzende
Hinweise**

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

Im Bereich der Erschließungsflächen, Stellplätze und des Betriebsgebäudes sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. 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. Nachzeitigem 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.**

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.

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

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 __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

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

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

den textlichen Vorschriften nach § 74 LBO vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (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 Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachform:

SD = Satteldach

Eine einhüftige (asymmetrische) Ausführung ist zulässig.

DN=
20-45°

Zulässige Dachneigung

hier: 20-45 °

Dach- eindeckung

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

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

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. Aufständungen 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 %).

Fassaden- gestaltung

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 zulässig. Sie mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.

Pro Gebäude ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe pro Werbeanlage beträgt 3 m². Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Hinterleuchtete Werbeanlagen
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen bzw. blickende Werbeanlagen, freiliegende Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

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 eines Regenrückhaltebeckens 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.

**Niederschlags-
wasser / Versi-
ckerung /
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. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Grundwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

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.

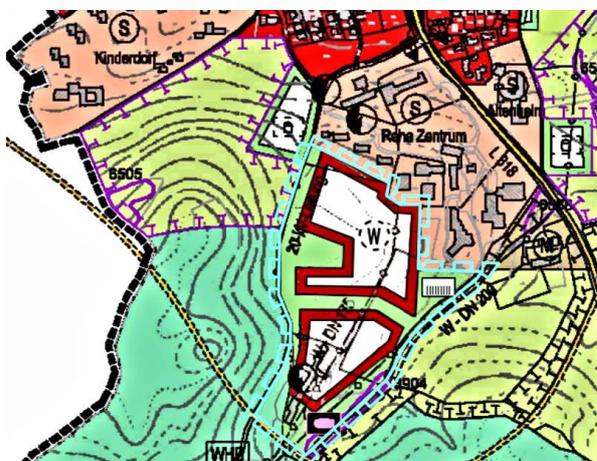


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger FNP der Stadt Isny

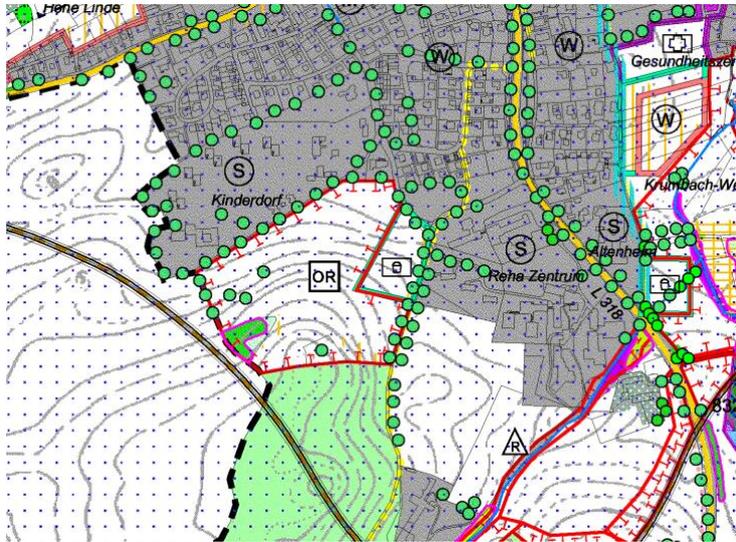


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Isny (Stand 2004)

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. **9,48** ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1512 (Kleinskigebiet „Felderhalde“) 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 Maierhoferer 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 Ausgleichsflächen 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 50** zusätzliche Stellplätze (in wassergebundener Ausführung) unmittelbar westlich des geplanten Betriebsgebäude errichtet.

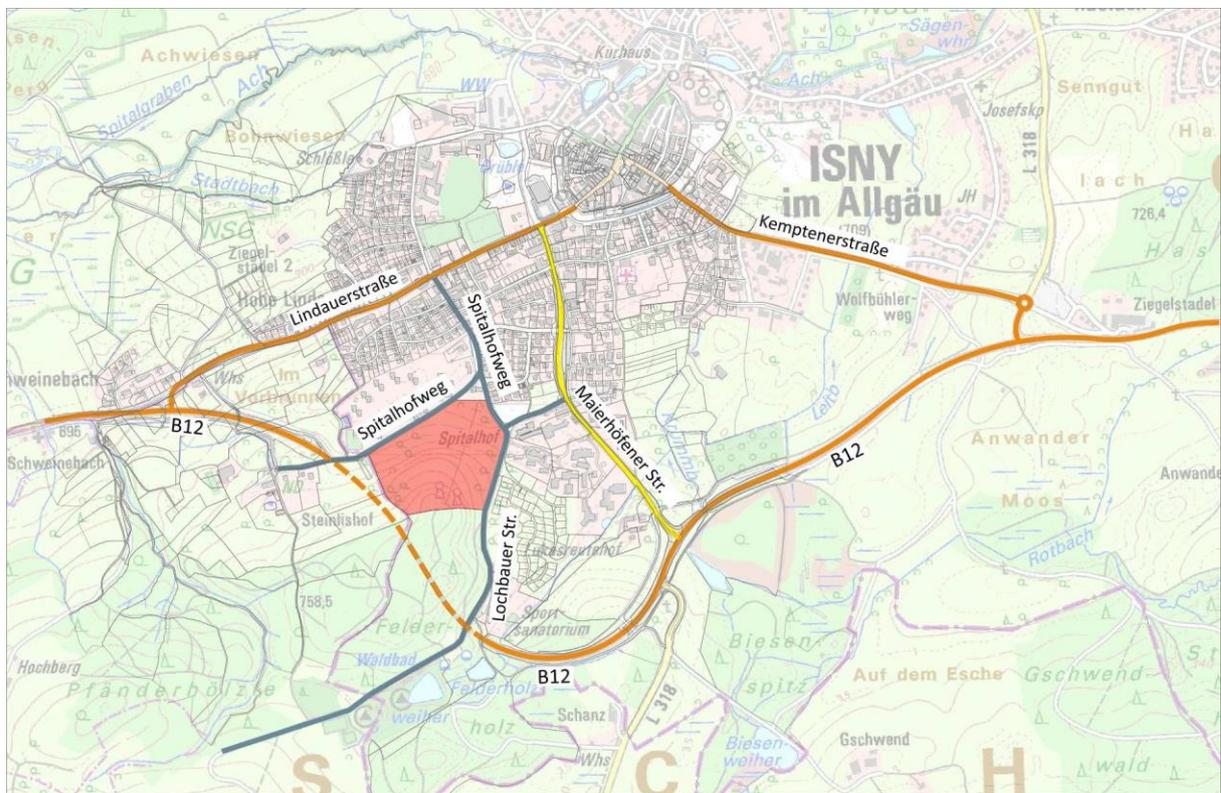


Abbildung 7: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

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 (Liftanlage und Gastronomie) liegen im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr). Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten.

2.6 Emissionen

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

Gegenstand der Untersuchung war eine Emissionsbetrachtung des bereits 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 gegenständig 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 verfahrensgegenständig sein, jedoch kann, wenn diesbezügliche Fragen auftreten, auf die Aussagen in diesem Gutachten zurückgegriffen bzw. verwiesen werden.

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 spitzenpegelbehafet 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 un bebauten Flächen sollen auch weiterhin ihre Funktion als ökologische Ausgleichflächen beibehalten.

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

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

3.2 Nutzungsarten

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

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

SO1: Sondergebiet „Mountainbike-Parcours“

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

Feste bauliche Anlagen sind unzulässig.

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 „Liftnlage“

Zulässig innerhalb der Fläche ist eine Liftnlage sowie die erforderlichen Ein- und Ausstiegsbereiche inkl. der hierfür erforderlichen untergeordneten Anlagen zur Sicherheit/Funktion/Betrieb (temporäre Schutzzaune, 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 Liftnlage 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.

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, 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).

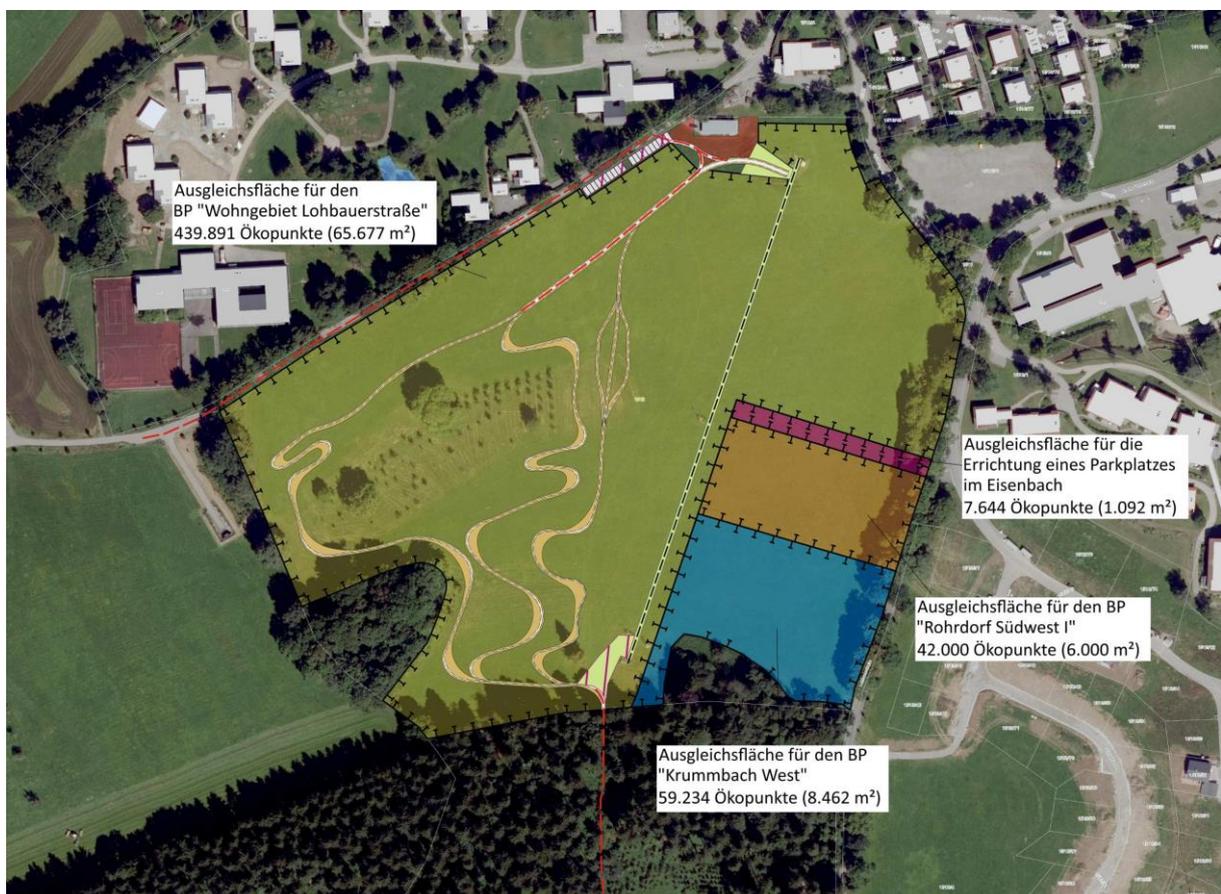


Abbildung 8: Neuordnung der festgesetzten Ausgleichsflächen

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

Die verbleibende Restfläche der Felderhalde – wird abzüglich der Eingriffsflächen die für den Bike-Park (SO 1), die notwendigen Befestigungen im Bereich der Liftspur sowie der Ein- und Ausstiegsbereiche (SO 3) sowie das bestehende / neu geplante Gebäude und die geplanten Parkplätze im Bereich der Talstation (SO 2) dem Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ (Fassung vom 12.05.2014) zugeordnet. Diese Neuverteilung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird durch eine entsprechende Festsetzung im gegenständlichen Bebauungsplan fixiert.

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 großer 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.

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. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

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 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.

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 45.357 ÖP.

Insgesamt summiert sich der projektbedingte Ausgleichsbedarf demnach auf 217.221 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: 180.738 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	45.357

Eingriffstyp	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)
Gesamtsumme:	217.221

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 Liftspur bzw. deren Ein-/Ausstiegsbereiche und die geplanten Stellplätze sind ausschließlich in wassergebundener 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.

- Im Bereich des Betriebsgebäudes (Talstation) ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Für die Sommernutzung soll auf Nacht-/Flutlichtbetrieb verzichtet werden.
- Das westlich der Bergstation an der Felderhalde vorhandene Denkmal (Karl von Lohbauer, inkl. zwei prägenden Einzelbäumen) und das östlich der Bergstation liegende Kriegerdenkmal werden in ihrem Bestand erhalten und durch das geplante Projekt nicht in Mitleidenschaft gezogen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

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

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

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

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 Flächenbilanz

Sondergebietsfläche	26.174 m²	28 %
SO 1	21.291 m ²	
SO 2	2.554 m ²	
SO 3	2.329 m ²	
Grünflächen (privat) gesamt	67.758 m²	71 %
Extensivwiese	57.535 m ²	
Streuobstbestand	4.962 m ²	
Gehölzbestand	3.132 m ²	
Waldbestand	1.873 m ²	
sonst. Grünfläche:	256 m ²	
Verkehrsfläche	932 m²	1,0 %
Gehweg (privat)	181 m ²	
Straßenraum (öffentl) Bestand	751 m ²	
Gesamt Geltungsbereich	94.864 m²	100 %

5.3 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.

GEGENSTAND

Bebauungsplan Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde
Umweltbericht Entwurf | Stand: 06.05.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Isny im Allgäu
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny

Telefon: 07562 984-0

Telefax: 07562 97563-14

E-Mail: info@isny.de

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

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 06.05.2019

Bernd Munz
Dipl. Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	7
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	7
1.2	Art des Vorhabens	7
1.2.1	Angaben zum Standort, zum Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	7
1.2.2	Geplantes Betreiberkonzept	9
1.2.3	Besucherlenkungs- und Vermeidungskonzept	9
1.2.4	Geplante Trassenführung und Baudurchführung der Bike-Routen	10
1.3	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	17
1.3.1	Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg	18
1.3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	19
1.3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu	19
1.3.4	Bebauungspläne, Bauanträge	21
1.3.5	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotopflächen	22
1.4	Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle	23
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	25
2.1.1	Bestand	25
2.1.2	Auswirkungen	26
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	28
2.2.1	Bestand	28
2.2.2	Auswirkungen	32
2.3	Schutzgut Fläche	34
2.3.1	Bestand	35
2.3.2	Auswirkungen	35
2.4	Schutzgut Boden	36
2.4.1	Bestand	36
2.4.2	Auswirkungen	38
2.5	Schutzgut Wasser	39
2.5.1	Bestand	39
2.5.2	Auswirkungen	40
2.6	Schutzgut Klima und Luft	41
2.6.1	Bestand	41
2.6.2	Auswirkungen	42
2.7	Schutzgut Landschaft	42
2.7.1	Bestand	42

2.7.2	Auswirkungen	43
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
2.8.1	Bestand	44
2.8.2	Auswirkungen	45
2.9	Wechselwirkungen	45
2.10	Kumulative Wirkungen	45
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	46
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	46
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	46
4.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	49
4.2.1	Bilanzierung der in Anspruch genommenen (rechtskräftig festgesetzten) Ausgleichsfläche (inkl. Zuschlag für timelag)	49
4.2.2	Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotoptypen (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)	51
4.2.3	Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden	53
4.2.4	Gesamtbedarf an Ökopunkten	54
4.3	Neuordnung der rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf der Felderhalde	55
4.4	Bilanzierung der Ausgleichsflächen bei Bengel	57
4.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	62
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	63
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	64
7	Maßnahmen zur Überwachung	65
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe im Bereich der rechtlich fixierten Ausgleichsflächen	50
Tabelle 2:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in Biotoptypen	52
Tabelle 3:	Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in den Boden	53
Tabelle 4:	Zusammenfassung der projektbedingt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (bilanziert gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)	54
Tabelle 5:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel– Bestand Biotoptypen	61
Tabelle 6:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel– Planung Biotoptypen	62
Tabelle 7:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	69

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bike-Park Isny Felderhalde“– Übersichtskarte	8
Abbildung 2:	geplante Bike-Routen auf der Felderhalde	11
Abbildung 3:	geplante Lagerfläche im Bereich der Talstation (bereits genehmigter Parkplatz)	12
Abbildung 4:	geplante Lagerfläche im Bereich der Bergstation (ohnehin Befestigung für den Ausstiegsbereich erforderlich)	12
Abbildung 5:	Baudurchführung bei einem ähnlich gelagerten Projekt (links) – fertiggestellte Bike-Trasse (rechts)	13
Abbildung 6:	Kurvengestaltung einer Bike-Trassen eines ähnlich gelagerten Projektes	13
Abbildung 7:	möglicher Rettungsweg zur Bergstation Felderhalde über den Weg durch den Wald im Süden	14
Abbildung 8:	Felderhalde – Talstation (zukünftig stärker beunruhigter Bereich zwischen bereits genehmigtem Parkplatz (im Vordergrund), Wirtschaftsgebäude und Talstation)	15
Abbildung 9:	Felderhalde - Blick hangaufwärts (in südlicher Richtung)	16
Abbildung 10:	Felderhalde - Blick hangabwärts (in nördlicher Richtung)	16
Abbildung 11:	Felderhalde - Blick auf Streuobstbestand (im Vordergrund) und biotopkartiertes Feldgehölz (im Hintergrund - in südwestlicher Richtung)	17
Abbildung 12:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 15.10.2005, Hinweis: Zwischenzeitlich im Umfeld des Projektgebietes vorgenommene Änderungen sind nicht dargestellt, allerdings betreffen diese Änderungen nicht das Projektgebiet)	20
Abbildung 13:	Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 17.09.2003)	20
Abbildung 14:	räumliche Lage der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde	22
Abbildung 15:	vorhandener Gully westlich der Talstation Felderhalde	40
Abbildung 16:	Geplante Ausgestaltung der Abzäunung der Bike-Trassen	44
Abbildung 17:	Detail der geplanten Abzäunung der Bike-Trassen	44

Abbildung 18: Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde	55
Abbildung 19: Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel (Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)	57
Abbildung 20: Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel	59
Abbildung 21: Alternativer Planungsstand – Trassierung auch im Osten der Felderhalde	63

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

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

1.2 Art des Vorhabens

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

Die Felderhalde in Isny ist

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

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

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

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

1.2.2 Geplantes Betreiberkonzept

1.2.2.1 Zielsetzung

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

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

1.2.3 Besucherlenkungs- und Vermeidungskonzept

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

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

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

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

1.2.4 Geplante Trassenführung und Baudurchführung der Bike-Routen

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

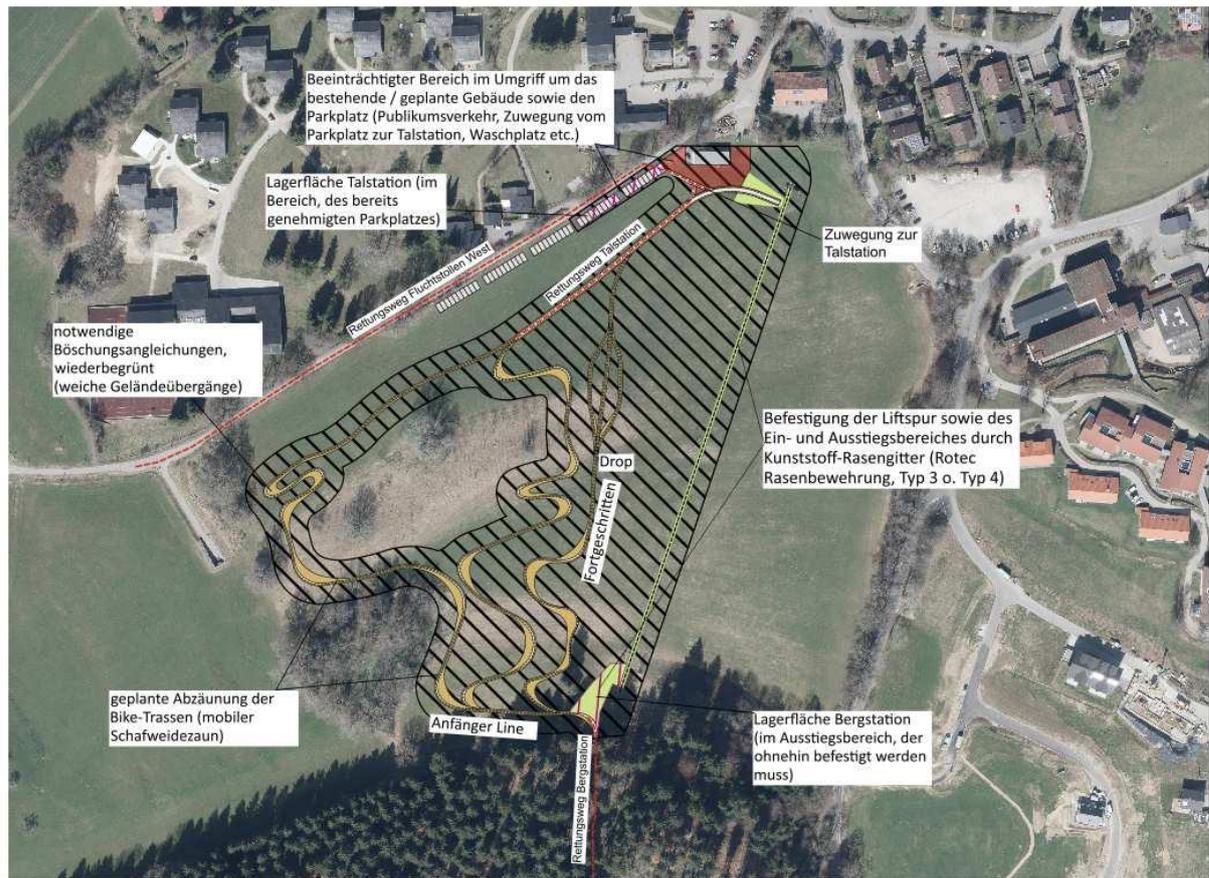


Abbildung 2: geplante Bike-Routen auf der Felderhalde

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

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

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



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



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

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

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



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



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

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

geplant, so dass die Gefahr von Erosionen reduziert wird. Sollten sich wider Erwarten jedoch Probleme mit kleinflächigen Hangrutschungen ergeben, wird der Vorhabensträger dem durch geeignete Maßnahmen entgegensteuern (Einbau von Vlies, Böschungsmatte etc.). Im einschlägigen Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (veröffentlicht unter <http://maps.lgrb-bw.de/>) werden für die Felderhalde unter dem Stichpunkt „Bodenerosion in Baden-Württemberg“ keine Aussagen bezüglich einer besonderen Gefährdung getroffen.

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

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



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

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

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



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



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



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



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

1.3 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

1.3.1 Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg

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

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

1.3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.

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

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

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

1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu

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

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

Der Flächennutzungsplan wird im geplanten Projektgebiet im Parallelverfahren geändert.

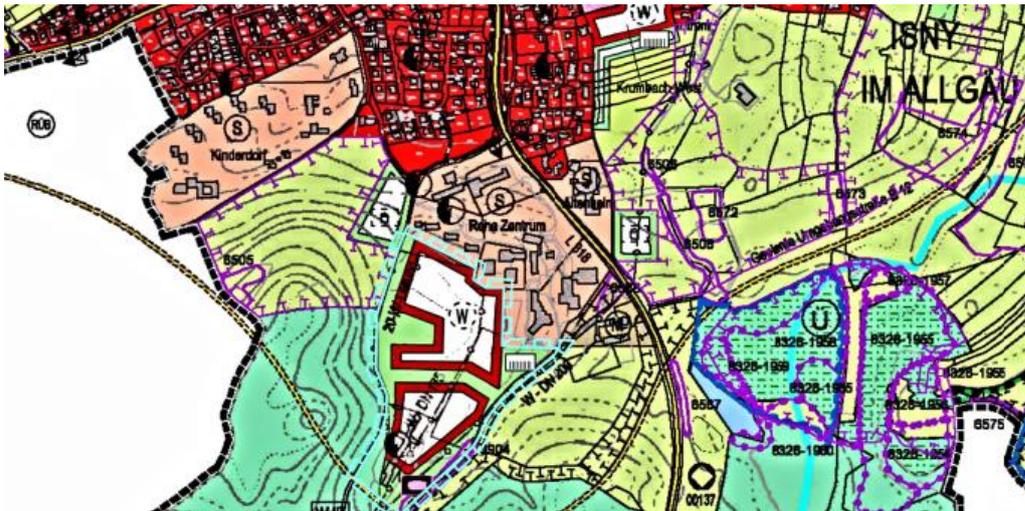


Abbildung 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 15.10.2005, Hinweis: Zwischenzeitlich im Umfeld des Projektgebietes vorgenommene Änderungen sind nicht dargestellt, allerdings betreffen diese Änderungen nicht das Projektgebiet)

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

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

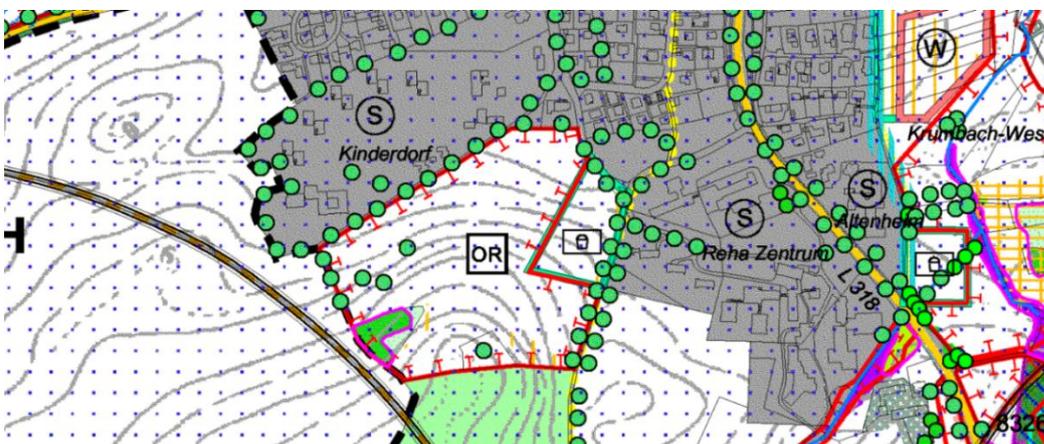


Abbildung 13: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu (Stand vom 17.09.2003)

1.3.4 Bebauungspläne, Bauanträge

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

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

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

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

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

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

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

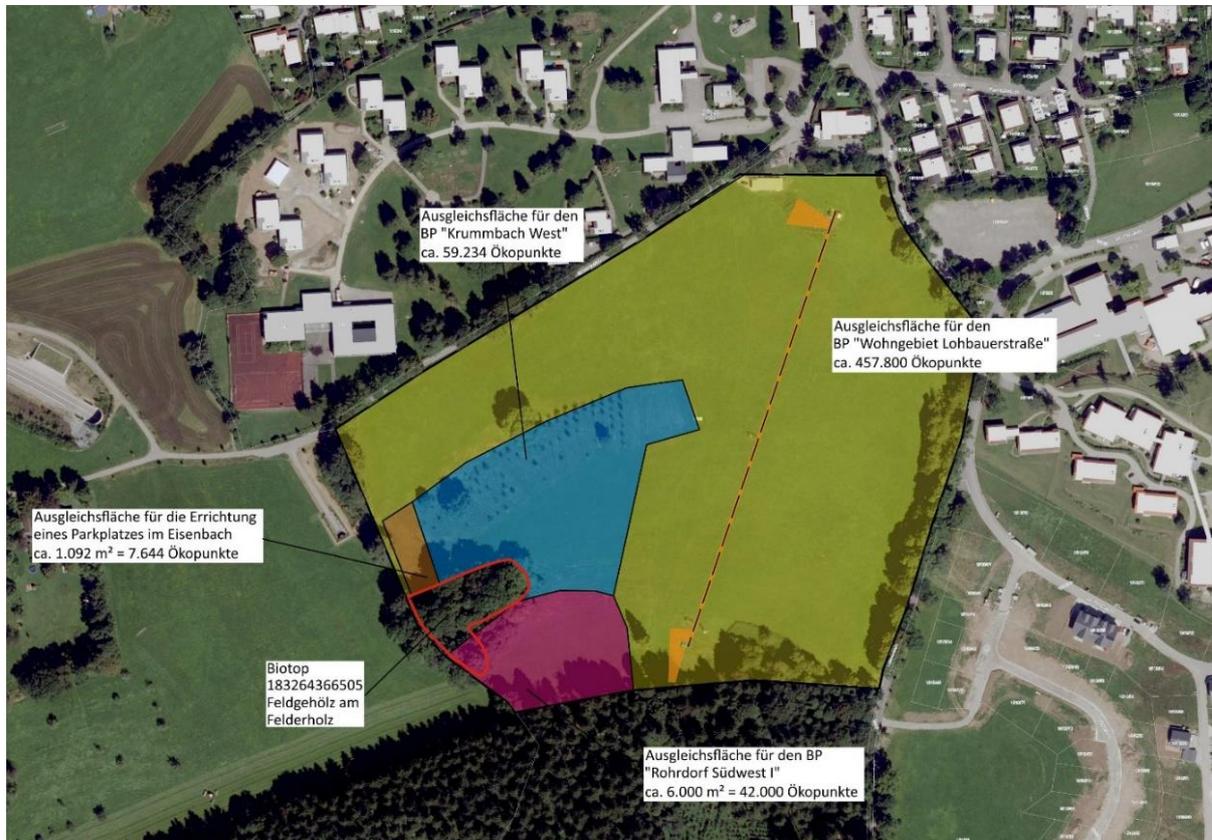


Abbildung 14: räumliche Lage der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde

1.3.5 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotopflächen

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

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

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

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

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

1.4 Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle

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

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

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

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

„(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. [...]“.

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

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

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

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

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

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

2.1.1 Bestand

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

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

2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter den genannten Randbedingungen kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

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

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

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

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

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

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.2.1 Bestand

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

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

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

Flora

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

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

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

Fauna

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

Avifauna

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

In den unmittelbar angrenzenden Gehölzbeständen kommen mit Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gimpel, Grauschnäpper, Kleiber, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, Tannenmeise, Zaunkönig und Zilpzalp insgesamt 19 Brutvogelarten vor. Alle festgestellten Brutvögel sind allgemein häufige und weit verbreitete Arten. Dies gilt auch für Gimpel, Grauschnäpper und Star, auch wenn diese drei Arten in der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg vertreten sind. Bei allen Brutvögeln handelt es sich um Arten mit nur schwacher Lärmempfindlichkeit (Garniel, A. & Mierwald, G. 2010). Die Arten kommen häufig in Gärten und Stadtparks mit regelmäßiger und auch hoher Besucherfrequentierung vor. Daher sind durch den geplanten Sommerbetrieb der bereits bestehenden Liftanlage sowie den geplanten Bike-Park keine erhebliche Beeinträchtigung und somit auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten Arten zu erwarten.

Neben den Brutvogelarten wurden als Nahrungsgäste Elster, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz, Turmfalke und Wacholderdrossel festgestellt. Diese Arten nutzen die angrenzenden Gehölze sowie vor allem das Grünland des Planungsraumes als Nahrungshabitat. Da das Vorhaben mit den verhältnismäßig schmalen Biketrails nur geringfügig in das Grünland eingreift, ist keine wesentliche Verringerung des Nahrungshabitats zu erwarten. Davon abgesehen sind im nahen Umfeld ausgedehnte Offenlandlebensräume als Nahrungshabitats weiterhin vorhanden.

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

Amphibien

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

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

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

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

Reptilien

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

Insekten

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

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

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

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

Vorbelastungen

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

2.2.2 Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

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

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

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

2.3 Schutzgut Fläche

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

2.3.1 Bestand

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

2.3.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Darüber hinaus werden durch das geplante Vorhaben die Flächen für die geplanten Bike-Routen dauerhaft in Anspruch genommen, weitere Flächenanteile werden nur angebösch, befestigt oder teilversiegelt (Böschungen entlang der geplanten Bike-Trassen, geplante Ein- und Ausstiegsbereiche sowie die Liftspur). Die nachfolgende Aufzählung gibt den Flächenverbrauch im Projektgebiet nach Realisierung des Bebauungsplanes wieder:

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

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

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestand

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

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

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

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

- Flachere (Tal-)Bereiche im Norden der Felderhalde: Mittel tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mudden und glazigenen Sedimenten
 - Bodentyp: mittel tiefes Niedermoor, verbreitet stark zersetzt bis vererdet
 - Ausgangsmaterial: Niedermoortorf auf würemzeitlichen Becken- und Schwemmsedimenten sowie z. T. auf Mudde, unterlagert von Becken- und Schwemmsedimenten
 - Gründigkeit: tief, Unterboden sehr schlecht durchwurzelbar
 - Bodenfunktionen: Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch (3,5); Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering bis mittel (1,5); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hoch (3,0), Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (2,0); Gesamtbewertung: 3,5

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

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

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

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

Vorbelastungen

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

2.4.2 Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation. Dies gilt jedoch nur für die versiegelten und teilweise auch für die überbauten, verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Projektgebietes sowie der bereits bei den baubedingten Auswirkungen erläuterten Sachverhalte (weitest mögliche Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung/Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als „hoch“ zu bewerten.

Dagegen sind mit der geplanten Nutzung als Bike-Park so gut wie keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten. Auch ist die Instandhaltung der Bike-Routen über die (dann ja bereits bestehenden) Bike-Routen und damit ohne Befahren / Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich.

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

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestand

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

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

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



Abbildung 15: vorhandener Gully westlich der Talstation Felderhalde

Vorbelastungen

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

2.5.2 Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur sollen über ein GFK-Rasengitter erfolgen, so dass anfallendes Regen- oder Oberflächenwasser hier nach wie vor (teilweise) versickern kann.

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

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestand

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

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

Vorbelastungen

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

2.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

2.7 Schutzgut Landschaft

2.7.1 Bestand

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

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

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

Vorbelastungen

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

2.7.2 Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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



Abbildung 16: Geplante Ausgestaltung der Abzäunung der Bike-Trassen



Abbildung 17: Detail der geplanten Abzäunung der Bike-Trassen

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

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

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestand

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

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

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

2.9 Wechselwirkungen

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

2.10 Kumulative Wirkungen

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

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

- Grundsätzlich wurde im Rahmen der Trassierung der Bike-Routen versucht, größere zusammenhängende Flächen auf der Felderhalde soweit als möglich nicht in Anspruch zu nehmen, so dass diese ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erfüllen können (vgl. hierzu Aktennotiz zum Besprechungstermin vom 08.03.2018). So wurden alternative Fahrrouten, die auch den östlichen Hang beunruhigt hätten aus diesem Grund nicht weiterverfolgt (darüber hinaus hätten sich bei diesen Alternativen ggf. auch immissionsschutzrechtliche Probleme mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung ergeben). Durch dieses Vorgehen konnte sichergestellt werden, dass der östliche Bereich des Hanges großflächig nicht durch die Sommernutzung beansprucht bzw. beeinträchtigt wird und diese Flächen daher ihre vorhandene Funktion als Ausgleichsfläche nach wie vor erhalten bleibt. Gleiches gilt für großflächige zusammenhängende Bereiche im Westen des Hanges (vorhandene Streuobstwiese), die ebenfalls nicht beansprucht werden.
- Sowohl das Feldgehölz auch als der Streuobstbestand sowie die prägenden Einzelbäume (v. a. ältere Esche am Hangfuß des Streuobstbestandes) werden durch geschickte Trassierung der geplanten Bike-Routen vor projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen geschützt.
- Die erforderlichen Befestigungen im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur sollen über ein GFK-Rasengitter erfolgen, so dass anfallendes Regen- oder Oberflächenwasser hier nach wie vor (teilweise) versickern kann.

- Es wird ein Besucherinformations- und Lenkungskonzept vor Ort geben, v.a. auf Info-Tafeln und Flyern. Weiterhin wird durch organisatorische Maßnahmen und Informationen gewährleistet, dass die Flächen außerhalb der geplanten Bike-Trassen sowie der Betriebszeiten nicht befahren werden (siehe nachfolgender Punkt).
- Prinzipiell ist die Anlage nur durch Kunden nutzbar, wenn eine Betreuung vor Ort ist, die geplanten Bike-Routen sind außerhalb der Öffnungszeiten versperrt. Zu diesem Zweck ist das Aufstellen eines (mobilen) Zaunes oder auch stabiler Netze geplant (der / die im Winter für die Skinutzung wieder abgebaut wird / werden), welcher für Kleintiere durchlässig und ansprechend gestaltet sein soll, aber unbefugten Personen den Eintritt verbietet.
- Um negative Auswirkungen der Zäune soweit als möglich zu minimieren, hat sich der Vorhabens-träger für eine hinsichtlich Material und Farbgebung naturnahe Lösung entschieden, die sich gut in das relativ hochwertige und empfindliche (weil gut einsehbare) landschaftliche Erscheinungsbild der Felderhalde einfügt. Demnach soll ein mobiler Schafweidezaun eingesetzt werden, der im Landschaftsbild nicht störend wirkt und für die Pflege der Flächen und den Winterbetrieb leicht zu versetzen / entfernen ist (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17).
- Verzicht auf Flutlichtbetrieb des Bike-Parks, um negative Auswirkungen auf entsprechende Arten(gruppen) zu vermeiden. Im Bereich der Gastronomie (Talstation) ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung Wert zu legen.
- Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.)
- Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März - August) eingehalten werden.
- Situierung von notwendigen Lagerflächen ausschließlich in Bereichen, die ohnehin befestigt werden müssen und daher Reduzierung der Eingriffsfläche in den Boden. Die geplanten Lagerflächen können über bestehende Straßen / Forstwege angefahren werden, so dass sich hier keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.
- Optimierung des Bauablaufes unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Eingriffen in den Boden: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß (eigentliche Fahrspur nur ca. 50 cm breit, Verwendung von GFK-Rasengitter im Ein- und Ausstiegsbereich sowie für die Liftspur), kein Abfahren von wertvollem Oberboden / Humus sondern Verwendung im Bereich der notwendigen Böschungsangleichungen, kein Einbau von Fremdboden, Bau der Bike-Trassen ausgehend von den beiden genannten Lagerflächen (hangaufwärts bzw. hangabwärts) ausschließlich auf den Flächen der geplanten Bike-Trassen, daher keine Anlage von Baustraßen erforderlich (Vermeidung von Verdichtung angrenzender Flächen etc.).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

- Auch die Instandhaltung der Bike-Routen ist über die (dann ja bereits bestehenden) Bike-Routen und damit ohne Befahren / Verdichten von angrenzenden Bereichen möglich.
- Bei der Auswahl der eingesetzten Baumaschinen wird auf eine möglichst schonende Baudurchführung hoher Wert gelegt, da möglichst kleine und nicht zu schwere Geräte zum Einsatz kommen (Vermeidung von Bodenverdichtungen).
- Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Bauarbeiten und Betrieb kann in der Regel durch ein Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzept erfolgen.
- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Sollte der Bike-Park aus der Nutzung genommen werden, ist die Anlage zurückzubauen und das Gelände in seinen ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.
- Das westlich der Bergstation an der Felderhalde vorhandene Denkmal (Karl von Lohbauer, inkl. zwei prägenden Einzelbäumen) und das östlich der Bergstation liegende Kriegerdenkmal werden in ihrem Bestand erhalten und durch das geplante Projekt nicht in Mitleidenschaft gezogen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).
- Zur Sicherstellung und Überwachung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung (durch geeignetes Fachpersonal) dringend empfohlen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzeptes durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „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). Methodisch wird diesbezüglich auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg getroffenen Absprachen sowie die in der Stellungnahme des LRA Ravensburg zum Scoping-Termin vom 14.06.2018 getroffenen Aussagen verwiesen.

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

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

Angesetzt wird demnach die vom Zeitpunkt der Bestandsbewertung der Bebauungspläne definierten Ausgangszustand (Biotoptyp 33.61 „Intensivwiese als Dauergrünland“, 6 ÖP/m²) zum derzeitigen tatsächlichen Biotopwert (Biotoptyp 33.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“, 13 ÖP/m²) erreichte Aufwertung in Ökopunkten (also 7 ÖP/m² für Flächen, die keine ökologische Funktion mehr übernehmen können) zuzüglich einem Zuschlag für den timelag.

Entsprechend der in Kap. 1.2.4 erläuterten Sachverhalte (geplanter Bauablauf, Breite der geplanten Fahrrouten, notwendige Befestigungen im Bereich der Lifttrasse sowie im Ein- und Ausstiegsbereich, Anlage der Lagerflächen, Herstellung der wiederbegrünten Böschungsflächen) setzt sich die Ökobilanz für die Inanspruchnahme der rechtlich fixierten Ausgleichsflächen folgendermaßen zusammen:

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

Eingriffstyp	in Anspruch genommene Fläche in m ²	Ansatz an ÖP/m ²	Zuschlag für timelag	Ausgleichsbedarf in Öko-punkten (ÖP)
Totalverlust der ökologischen Funktion der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche				
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m ²)	1.318	7	17 %	10.794
Fläche der potenziellen Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes	629	7	17 %	5.152
geplante Befestigungen für die Lagerflächen, die Liftspur sowie die Ein- und Ausstiegsbereiche	1.320	7	17 %	10.811
Teilverlust der ökologischen Funktion der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen				
geplante Böschungen angrenzend an die Bike-Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 3.313 m ²)	3.644	3	17 %	12.790
stärker beunruhigter Bereich zwischen bereits genehmigtem Parkplatz, Wirtschaftsgebäude und Talstation	595	3	17 %	2.088
Gesamt	7.506			41.635

Demnach ergibt sich für die Anlage der Bike-Routen, **die potenzielle Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes** sowie die geplanten Lagerflächen und Befestigungen im Bereich der Liftspur (inkl. Ein- und Ausstiegsbereich) eine projektbedingt erforderliche Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in einem Flächenumfang von **3.267 m²** (Bike-Routen 1.318 m² + **629 m² potenzielle Erweiterung Parkplatz** + 1.320 m² Lagerflächen / Liftspur + Ein- und

Ausstiegsbereich). Dieser Flächenanteil verliert die mit der Ausgleichsflächenkonzeption der o. g. Bebauungspläne definierten ökologischen Funktionen vollständig, so dass hier die gesamte, bisherig erreichte Aufwertung von 7 ÖP/m² in Ansatz gebracht werden muss.

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

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 **41.635 ÖP**.

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

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

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

Für den Bereich der geplanten Fahrrouten, **der potenziellen Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes**, 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 **3.267 m²** einnimmt (1.318 m² für die Bike-Routen **+ 629 m² potenzielle Erweiterung Parkplatz** + 1.320 m² für Lagerflächen / Liftspur + Ein- und Ausstiegsbereich), ergibt sich für die projektbedingte dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen ein Ökopunktebedarf von **19.602 ÖP**.

Darüber hinaus wird ein Beeinträchtigungskorridor von beidseitig 10 m entlang der geplanten Bike-Trassen sowie der Liftspur (samt Ein- und Ausstiegsbereich) angenommen. Aufgrund der Abzäunung der Trassen sowie der Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Projekten ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass Fahrradfahrer neben der geplanten Trasse fahren werden. Trotzdem ergibt sich

durch die Beunruhigung der angrenzenden Flächen (zumindest für die Fauna) eine gewisse Eingriffsintensität. Diese ist jedoch nicht mit einem Totalverlust wie für die geplanten Trassen gleichzusetzen. Vielmehr wird aufgrund der projektbedingt verursachten Beeinträchtigungen ein Wertverlust von 3 ÖP/m² angenommen. Da der in Abbildung 2 entsprechend dargestellt Bereich eine Fläche von 39.851 m² einnimmt (geplante Böschungsangleichungen + Beeinträchtigungskorridor), ergibt sich für die projektbedingte Beeinträchtigung von Flächen ein Ökopunktebedarf von 119.553 ÖP.

Tabelle 2: Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in **Biotoptypen**

Eingriffstyp	in Anspruch genommene Fläche in m ²	Ansatz an ÖP/m ²	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)
Totalverlust der ökologischen Funktion durch Versiegelung / Befestigung von Flächen			
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m ²)	1.318	6	7.908
Fläche der potenziellen Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes	629	6	3.774
geplante Befestigungen für die Lagerflächen, die Liftspur sowie die Ein- und Ausstiegsbereiche	1.320	6	7.920
Teilverlust der ökologischen Funktion durch Beeinträchtigung / Beunruhigung angrenzender Flächen			
geplante Böschungen angrenzend an die Bike-Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 3.313 m ²)	3.644	3	10.932
Betriebsbedingte Beunruhigung von Flächen in einem Beeinträchtigungskorridor von beidseitig 10 m entlang der geplanten Bike-Trassen sowie der Liftspur	36.207	3	108.621
Gesamt	43.118		139.155

Insgesamt addiert sich der projektbedingte Eingriff durch die baulichen Eingriffe in **Biotoptypen** (inkl. der betriebsbedingten Beeinträchtigungen) demnach auf **139.155** ÖP.

4.2.3 Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden

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

Für die projektbedingten Eingriffe im Bereich der Fläche der geplanten Fahrrouten **sowie der potenziellen Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes** ergibt sich demnach ein Bedarf von **18.168 ÖP** ((1.318 + 629) m² x (10,66 – 1,33) ÖP/m²), für den Bereich der Liftspur inkl. des Ein- und Ausstiegsbereiches ein Bedarf von 8.791 ÖP (1.320 m² x (10,66 – 4) ÖP/m²) und für den Bereich der geplanten Böschungs- und Aufschüttungsflächen ein Bedarf von 24.269 ÖP (3.644 m² x (10,66 – 4) ÖP/m²). Fahr- und Transportwege müssen nicht in die Bilanz eingestellt werden, da der gesamte Bauablauf sowie die Instandhaltung der Bike-Trassen ohne Anlage von Baustraßen bzw. Befahren von verdichtungsempfindlichen Nebenflächen geplant ist.

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

Tabelle 3: Ökobilanz für projektbedingt verursachte Eingriffe in den Boden

Eingriffstyp	in Anspruch genommene Fläche in m ²	Wertigkeit Bestand in ÖP/m ²	Wertigkeit Planung in ÖP/m ²	Wertverlust in ÖP/m ²	Ausgleichsbedarf in ÖP
Fläche der geplanten Bike-Trassen (inkl. Zuwegungen) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Änderungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Planzeichnung: 1.198 m ²)	1.318	10,66	1,33	9,33	12.297
Fläche der potenziellen Erweiterung des bereits genehmigten Parkplatzes	629	10,66	1,33	9,33	5.871
geplante Befestigungen für die Lagerflächen, die Liftspur sowie die Ein- und Ausstiegsbereiche	1.320	10,66	4	6,66	8.791

Eingriffstyp	in Anspruch genom- mene Flä- che in m ²	Wertig- keit Be- stand in ÖP/m ²	Wertig- keit Pla- nung in ÖP/m ²	Wert- verlust in ÖP/m ²	Aus- gleichs- bedarf in ÖP
geplante Böschungen und Aufschüt- tungsflächen angrenzend an die Bike- Trassen (anschließend wiederbegrünt) inkl. Zuschlag von 10 % für kleinere Än- derungen / Anpassungen im Zuge der Baudurchführung (Fläche gemäß Plan- zeichnung: 3.313 m ²)	3.644	10,66	4	6,66	24.269
Gesamt	6.911				51.228

Für die projektbedingten Eingriffe in den Boden ergibt sich demnach ein Ausgleichsbedarf von **51.228** ÖP.

4.2.4 Gesamtbedarf an Ökopunkten

Insgesamt summiert sich der projektbedingte Ausgleichsbedarf demnach auf **232.018 ÖP** (Inan-
spruchnahme von rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsfläche inkl. timelag: **41.635** ÖP+ projektbe-
dingte Eingriffe durch die geplanten baulichen Maßnahmen in **Biotoptypen** + projektbedingte Ein-
griffe in den Boden: **190.383** ÖP).

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

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

Eingriffstyp	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (ÖP)
Bilanzierung der Inanspruchnahme von (rechtskräftig festgesetzten) Aus- gleichsflächen (inkl. Zuschlag für timelag)	41.635
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in Biotoptypen (inkl. eines definierten Beeinträchtigungskorridors)	139.155
Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Boden	51.228
Gesamtsumme:	232.018

4.3 Neuordnung der rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf der Felderhalde

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

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

- Bebauungsplan „Rohrdorf Süd-West I“, Fassung vom 22.06.2009 – der erforderlicher Ausgleichsbedarf von 42.000 ÖP wird über die Zuordnung einer entsprechend großen Fläche erbracht ($6.000 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2$)
- 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 ($1.092 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2$)

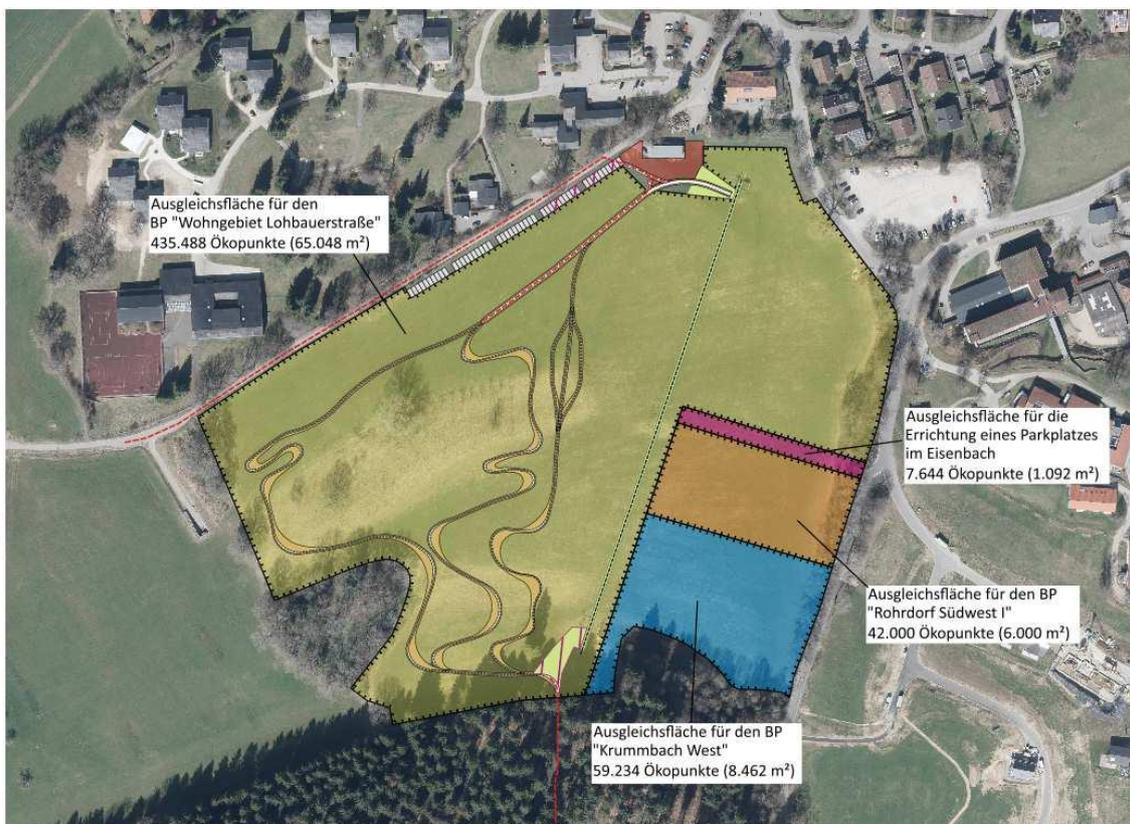


Abbildung 18: Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des amtlich kartierten Biotops auf der Felderhalde

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

Diese Restfläche (exklusive der o. g. Eingriffsflächen Bike-Park) beträgt insgesamt **65.048 m²**. Davon werden **60.086 m²** als (mittlerweile extensiv genutzte) Wiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 7 ÖP/m²) und 4.962 m² als Streuobstwiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 3 ÖP/m²) genutzt, so dass diese Bereiche insgesamt demnach noch einem Wert von **435.488** Ökopunkten entsprechen (**60.086 m² x 7 ÖP/m² + 4.962 m² x 3 ÖP/m²**).

Da in der Bilanzierung zum Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Lohbauerstraße“ der auf der Felderhalde liegenden Ausgleichsfläche in Wert von 457.800 ÖP zugeordnet wurde, ergibt sich hier ein (projektbedingt verursachtes) Defizit von **22.312** ÖP (457.800 ÖP - **435.488** ÖP). Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (vgl. nachfolgendes Kapitel) durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen.

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

4.4 Bilanzierung der Ausgleichsflächen bei Bengel

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

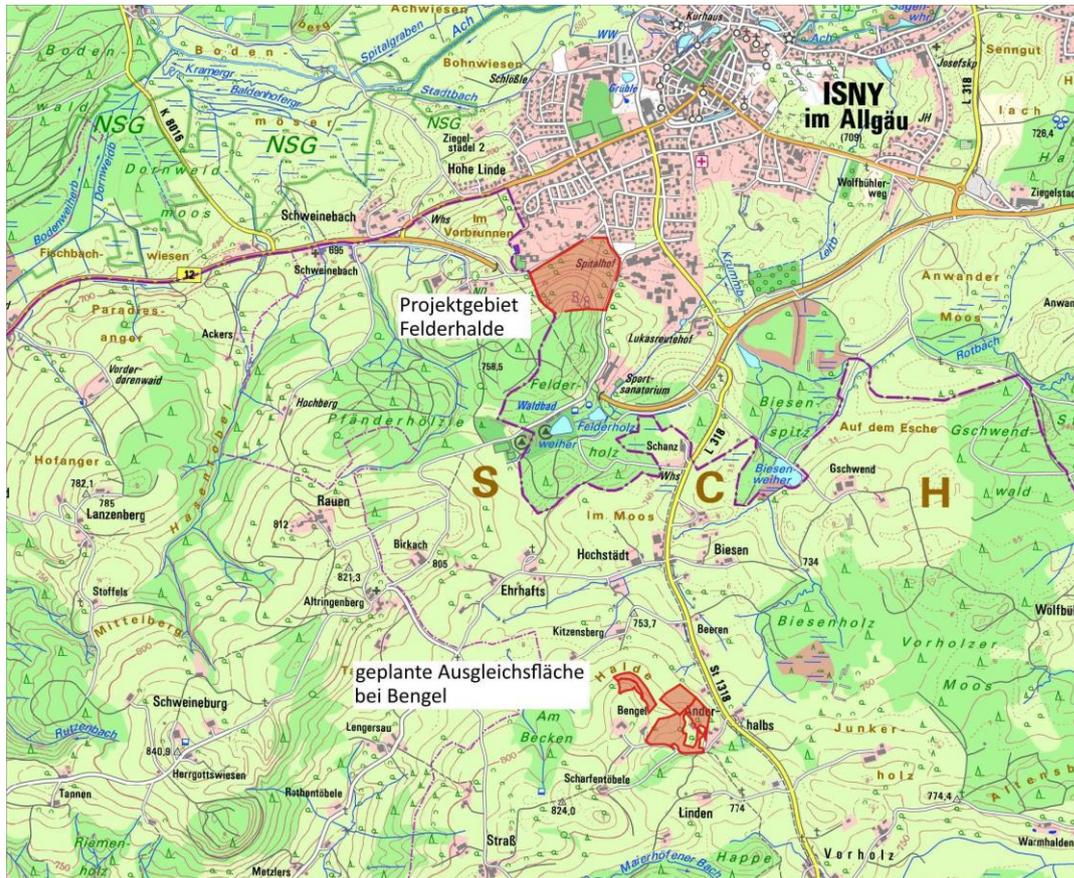


Abbildung 19: Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel (Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)

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

Die Mähwiese auf den Flurstücken Nr. 1330, 1315 und 1315/2 sowie die Weide auf dem Flurstück Nr. 1331 kann gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg als „Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm“ (33.41) eingestuft werden. Der Krautanteil an typischen Fettwiesenarten ist im Verhältnis zum Gräseranteil relativ hoch (Deckungsgrad der Kräuter zum Zeitpunkt der Erfassung ca. 50%). Dabei dominieren wenige Arten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) die Krautschicht. Daneben finden sich vereinzelt bis sporadisch, Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Fettwiesen-Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Große Bibernelle (*Pimpinella major*), Frauenmantel (*Alchemilla agg.*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-

Kümmel (*Carum carvi*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*). In der Grasschicht wachsen mehrere Süßgräserarten wie Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Aufgrund der hohen Deckungsgrade weniger Arten beträgt die Artenzahl innerhalb des Bewertungsrahmens von 25 m² meist nur ca. 12 – 14 Arten. Dementsprechend kann der Bestand mit 9 Wertpunkten eingestuft werden (entsprechend der von der UNB zur Verfügung gestellten Dokumentes „Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto“).

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

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

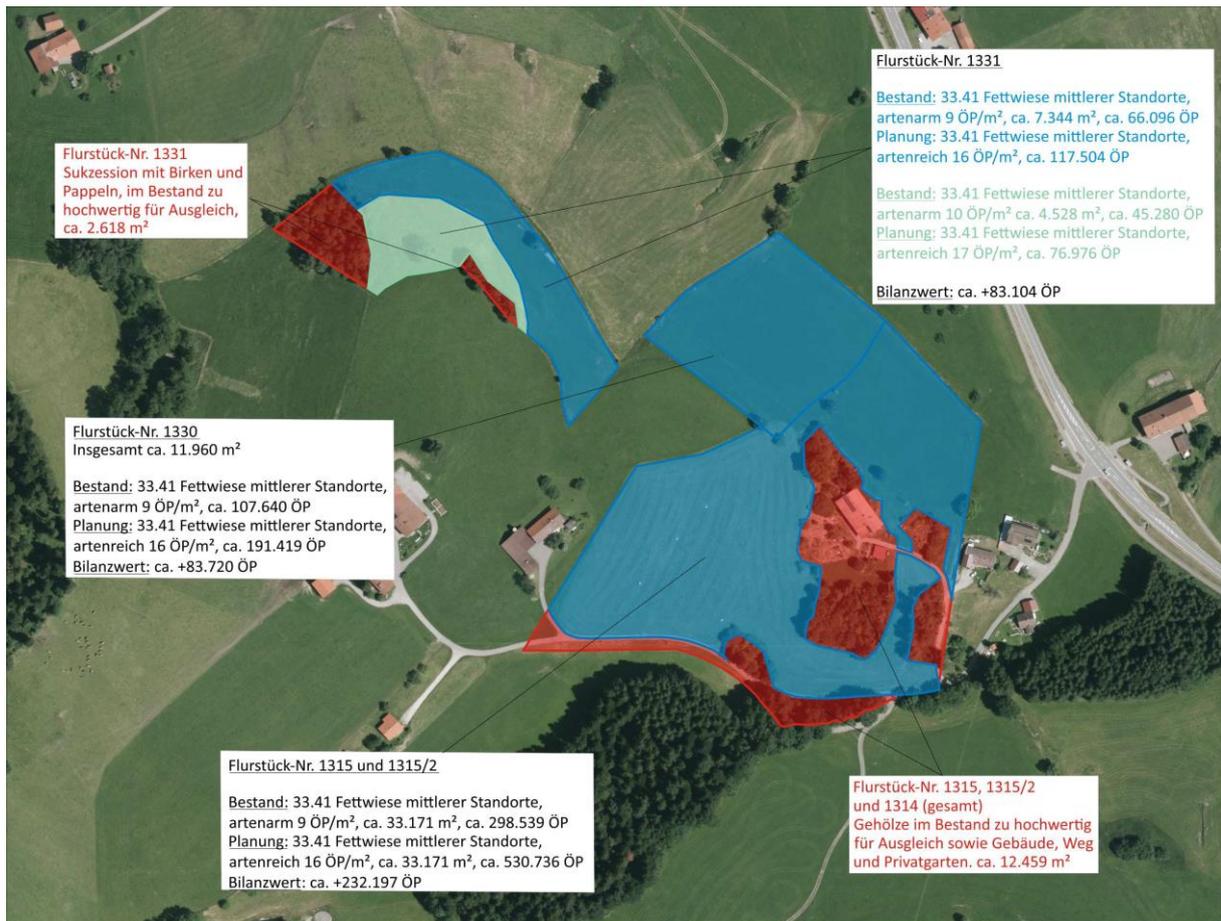


Abbildung 20: Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel

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

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

- Aus den aktuell 5- bis 6-schürigen Intensivwiesen soll durch die Verringerung der Mahdhäufigkeit und Verzicht auf Gülledüngung, Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel eine 2-schürige artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Das Mähgut wird abtransportiert. Gegebenenfalls ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg eine jährlich einmalige Dünung mit Feststoffmist möglich (Erhaltungsdüngung). Auf Gülleausbringung, Mineraldünger und Pflanzenschutzmittel wird dagegen grundsätzlich verzichtet.
- Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten Jahren eine häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte über einen Zeitraum von maximal drei Jahren) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes erforderlich (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Erste Mahd ab 1. Juni, folgende zwei Mahdtermine dann im Abstand von 6 bis 8 Wochen (ca. 01. August und 15. September).
- Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung (gemäß Netzwerk Blühende Landschaft: „Schaffung artenreicher Wiesen durch Mähgutübertragung“, Stand: Oktober 2010) bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe in einzelnen Teilbereichen).
- Alternativ zum obig beschriebenen Mahdregime ist – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auch eine extensive Beweidung der Flächen zulässig (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen).
- Im derzeit intensiv beweideten steilen Hang (Fl.-Nr. 1331) erfolgt eine Extensivierung der Beweidungsintensität (zulässig ist z. B. eine sehr extensive Standweide: Frühjahr bis Herbst mit bis zirka 1 - 2 GV/ha), Abstimmung der Beweidungsart und -intensität sowie der notwendigen Weidenachpflege mit der Unteren Naturschutzbehörde). 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). Generell ist eine extensive Beweidung hinsichtlich der Biodiversität allerdings häufig besser als ein Brachfallen bisher genutzter Flächen. Besonders die sich auf nährstoffreicheren Böden entwickelnden Brachebestände zeichnen sich oft durch Artenarmut und hohe Dominanz einzelner Arten (Brennnessel oder Neophyten) aus.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

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

Tabelle 5: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel– Bestand Biotoptypen

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

Tabelle 6: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen Bengel– Planung Biototypen

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

4.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Demnach kann der projektbedingte Eingriff von **232.018** Ökopunkten durch die o. g. Maßnahmenkonzeption auf den geplanten Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht werden, durch die 399.021 Ökopunkte generiert werden. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde erscheint der Eingriff damit vollständig ausgleichbar.

Vom verbleibenden Überschuss von ca. 167.003 Ökopunkten wird zunächst das verbleibende Defizit für den Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ von 22.312 ÖP (vgl. Kapitel 4.3) abgezogen, was bei einer Aufwertung von 7 ÖP/m² einem Flächenanteil von 3.187 m² entspricht. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bauantrag „Beschneigung Felderhalde“ von 73.051 ÖP (entspricht 10.436 m²) im Bereich der Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht. Nach Abzug dieser Ausgleichserfordernisse verbleibt im Bereich Bengel noch ein Überschuss von 71.640 Ökopunkten (399.021 ÖP – 232.018 ÖP – 22.312 ÖP – 73.051 ÖP), der dem Vorhabensträger für etwaige zukünftige Projekte gutgeschrieben werden soll (entspricht 10.234 m²).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

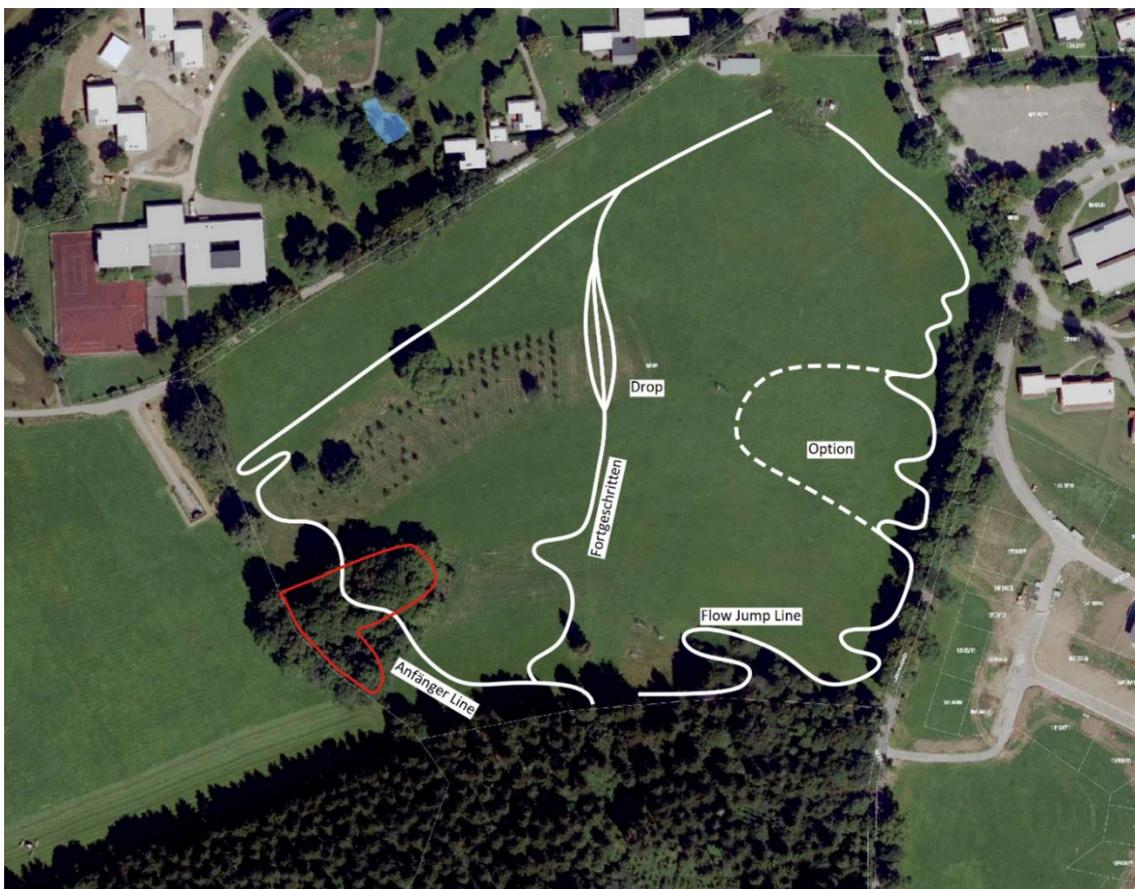


Abbildung 21: Alternativer Planungsstand – Trassierung auch im Osten der Felderhalde

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

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

7 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

Tabelle 7: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „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 Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.4 wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung im Bereich der Felderhalde abgehandelt (differenziert für Biotoptypen und Boden). Methodisch wird diesbezüglich auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg getroffenen Absprachen sowie die in der Stellungnahme des LRA Ravensburg zum Scoping-Termin vom 14.06.2018 getroffenen Aussagen verwiesen.

Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass sich mit Umsetzung der Planung der projektbedingte Ausgleichsbedarf insgesamt auf **232.018 ÖP** (Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsfläche inkl. timelag: **41.635** ÖP + projektbedingte Eingriffe durch die geplanten baulichen Maßnahmen in **Biotoptypen** + projektbedingte Eingriffe in den Boden: **190.383** ÖP) summiert.

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

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

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

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel demnach eine Aufwertung im Wert von 399.021 Ökopunkten. Folglich kann der projektbedingte Eingriff von **232.018** Ökopunkten durch die o. g. Maßnahmenkonzeption erbracht werden. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde erscheint der Eingriff damit vollständig ausgleichbar. Vom verbleibenden Überschuss von ca. **167.003** Ökopunkten wird zunächst das verbleibende Defizit für den Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ von **22.312** ÖP (vgl. Kapitel 4.3) abgezogen, was bei einer Aufwertung von 7 ÖP/m² einem Flächenanteil von **3.187** m² entspricht. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bauantrag „Beschneigung Felderhalde“ von 73.051 ÖP (entspricht 10.436 m²) im Bereich der Ausgleichsflächen bei Bengel erbracht. Nach Abzug dieser Ausgleichserfordernisse verbleibt im Bereich Bengel noch ein Überschuss von **71.640** Ökopunkten (399.021 ÖP – **232.018** ÖP – **22.312** ÖP – 73.051 ÖP), der dem Vorhabensträger für etwaige zukünftige Projekte gutgeschrieben werden soll (entspricht **10.234** m²).

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

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