

Gemeinde Deggenhausertal

Umweltbericht

zum Bebauungsplan
"Freizeitgelände Höchsten"
Gemarkung Homberg

Entwurf
7. Februar 2022



Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“, Gemarkung Homberg

Entwurf 7. Februar 2022

Verfahrensführende Gemeinde:

Gemeinde Deggenhausertal
Bürgermeister Fabian Meschenmoser
Rathausplatz 1
88693 Deggenhausertal
Tel. 07555 9200 0
Mail: info@deggenhausertal.de

Auftraggeber: **Berggasthof Höchsten – Familie Hans-Peter Kleemann**
Höchsten 1
88636 Illmensee
Tel. 07555 92100
info@hoechsten.de

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
info@365grad.com
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Kristina Lipinski
Tel. 07551 949558 15
k.lipinski@365grad.com

Projektnummer 2288_bs

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen.....	6
2. Beschreibung des Plangebiets.....	7
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).....	7
2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	8
3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	9
3.1 Fachgesetze und Richtlinien.....	9
3.2 Fachplanungen.....	10
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	13
3.4 Schutz- und Vorranggebiete.....	14
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten	19
4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl.....	19
4.2 Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl.....	19
5. Beschreibung der Prüfmethode.....	19
5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	19
5.2 Methodisches Vorgehen.....	20
5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen.....	20
6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	21
6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	21
6.2 Wirkungen des Vorhabens.....	21
6.2.1 Baubedingte Wirkungen.....	21
6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen.....	22
6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen	22
7. Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	23
7.1 Naturräumliche Lage und Relief	23
7.2 Menschen.....	23
7.3 Pflanzen / Biotope und Biologische Vielfalt.....	25
7.4 Tiere	26
7.5 Artenschutz	27
7.6 Fläche.....	31
7.7 Geologie, Boden, Relief	31
7.8 Wasser.....	33
7.9 Klima/ Luft.....	35
7.10 Landschaft	35
7.11 Kulturelle Güter und sonstige Sachgüter.....	36
7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	37
7.13 Sekundär- und Kumulativwirkungen.....	37

8.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	38
8.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
8.2	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung	38
9.	Maßnahmen der Grünordnung	39
9.1	Vermeidungsmaßnahmen	39
9.2	Minimierungsmaßnahmen	42
9.3	Kompensationsmaßnahmen	48
10.	Eingriffs-Kompensations-Bilanz	51
11.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	57
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	57
13.	Literatur und Grundlagen	59
	ANHANG	63

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)	6
Abb. 2:	Planungsskizze des Freizeitgeländes, Entwurf des Retentionsbeckens (Mai 2021 Fetscher)	8
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996)	10
Abb. 4:	Auszug aus dem Anhörungsentwurf 2020 der Regionalplanfortschreibung	10
Abb. 5:	links: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 des GVV Markdorf	12
Abb. 6:	Auszug aus dem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (2013)	12
Abb. 7:	Geltungsbereich der Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rubacker, Gemeinde Deggenhausertal	13
Abb. 8:	FFH-Gebiet und geschützte Waldbiotope im Umfeld (LUBW)	15
Abb. 9:	Herausnahme der bebauten Flächen am Höchsten aus dem LSG „Höchsten“	16
Abb. 10:	Fachplan Landesweiter Biotopverbund	18
Abb. 11:	Auszug aus der geologischen Karte	32
Abb. 12:	Wasserschutzgebiet Zone IIIB „Deggenhausertal-Wittenhofen“	33
Abb. 13:	M 4 - Gestaltung des Retentionsbeckens	44
Abb. 14:	M 7 – Anlage Feldhecke zur Eingrünung	46
Abb. 15:	K 1 Aufwertung der Wiesenflächen um den Geltungsbereich	49
Abb. 16:	Lage K2	50
Abb. 17:	Blick über das Plangebiet von der Straße	55

Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz Bestand im Plangebiet	7
Tabelle 2:	Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten	14
Tabelle 3:	Neuversiegelung	21
Tabelle 4:	Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden	52
Tabelle 5:	Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“	53
Tabelle 6:	Gesamtbilanz	56

Anhang

Anhang I Pflanzlisten

Anhang II Baumliste

Anhang III Fotodokumentation

Pläne

Nr. 2288/1

Bestandsplan

M 1: 750

1. Vorbemerkungen

Die Familie Kleemann plant, den bestehenden Berggasthof mit Hotel zu erweitern. Hierfür ist der Teilabriss, Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Fachklinik am Höchsten in ein familienfreundliches Wellnesshotel vorgesehen.

In diesem Zuge soll auch das ehemalige Freizeitgelände der Klinik wieder aktiviert und umgestaltet werden. Dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Homberg, Gemeinde Deggenhausetal.

Nach dem BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Kommune erforderlich. Als wesentliche Entscheidungsgrundlage wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan nach den Anforderungen des BauGB/ UVPG (§2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a /Anlage 1 BauGB) erstellt. Auf Basis einer schutzgutbezogenen Standortanalyse werden Aussagen zur Freiraumgestaltung und zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft getroffen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG werden integriert.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) , Basis TK 25 digital

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das Plangebiet ist ca. 1,1 ha groß und liegt auf dem weithin sichtbaren Höhenrücken des Höchsten unterhalb der ehemaligen Fachklinik der Zieglerschen. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südosten um ca. 4 m ab (ca. 802 bis 798 m ü. NN). Im Westen und Norden wird es von Verkehrsflächen bzw. einer modernen Kapelle, welche nach wie vor von den Zieglerschen genutzt wird, begrenzt. Südwestlich setzt sich das Wiesengelände fort, nach ca. 30–40 m schließt Wald an. In den Randflächen wurden die hohen Bäume entfernt, es entwickelt sich ein Gebüsch mittlerer Standorte.

Im Nordwesten setzt sich die Weide fort bis zu einer Baumhecke, dahinter öffnet sich die Landschaft in weite Wiesenflächen.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von teilweise ruderalisiertem und verbuschten Grünland mit einzelnen Gehölzgruppen. Im Osten befinden sich ein nicht mehr genutztes Gewächshaus sowie kleinere Wirtschaftsgebäude und Eselställe.

Nachfolgend sind die Flächenanteile der verschiedenen Biotoptypen und Nutzungen im Bestand dargestellt (Kartierung November 2016 / aktualisiert Sommer 2021).

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand im Plangebiet

BESTAND		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (teilweise ruderal)	4.730
33.80	Zierrasen	505
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	25
41.10/ 41.22	Feldgehölz/Feldhecke am Ostrand	40
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	160
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	820
43.10	Gestrüpp	1.970
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	1.125
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	565
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundender Decke, Kies oder Schotter	530
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundender Decke, Kies oder Schotter, mit Pflanzenbewuchs	530
45.10b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (8 Stk) nicht bewertet, da zum Erhalt festgesetzt	
	Summe	11.000

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ vor. Die Gebäude können inklusive aller Aufbauten eine maximale Höhe von 807,0 m ü. NN erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Eine Überschreitung dieser Höhenfestsetzung ist ausgeschlossen. Die Bebauung mit Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Zufahrten und Wege, Einzäunungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Der komplette geplante Schwimmbadbau erhält eine Dachbegrünung.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die beiden angrenzenden Anliegerstraßen Rubacker erschlossen. Von Norden erfolgt die Andienung mit Pkw und Lkw. Von der Anliegerstraße im Osten ist eine Zuwegung für landwirtschaftliche Fahrzeuge vorhanden (bestehende Lücke in der Hecke).

Retention

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers nicht möglich. Dieses wird zunächst durch die Dachbegrünung zurückgehalten, zur Pufferung in ein dafür herzurichtendes, ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken im Süden des Plangebiets geleitet und anschließend gedrosselt im angrenzenden Wald versickert.

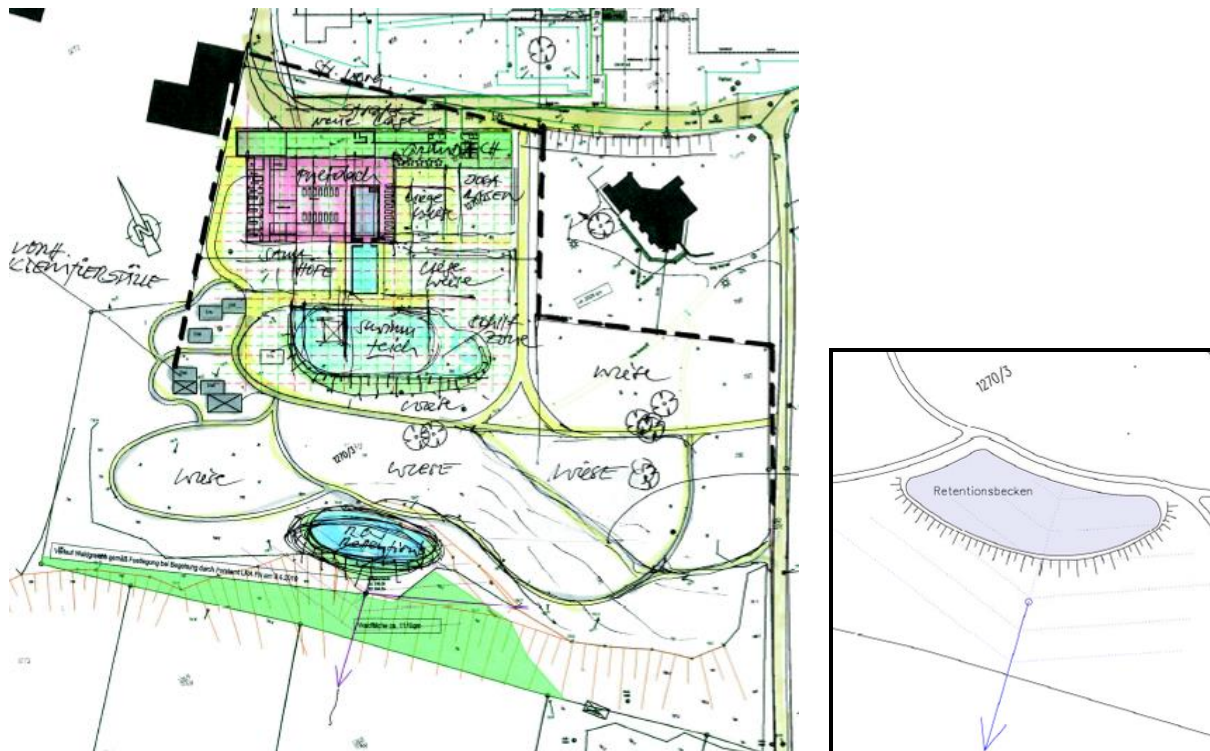


Abb. 2: Planungsskizze des Freizeitgeländes, Entwurf des Retentionsbeckens (Mai 2021 Fetscher)

Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht überbaubaren Flächen im südlichen Plangebiet werden als private Grünfläche festgesetzt. Hier bleibt das Gelände mit Wiesenflächen, unbefestigten Wegen und eingestreuten Gehölzen weitgehend in seinem Charakter erhalten.

Die breite, straßenbegleitende Feldhecke am Ostrand wurde aus dem Plangebiet herausgenommen.

Landschaftsbildprägende, vitale Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

3.1 Fachgesetze und Richtlinien

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §13-15 und dem NatSchG BW zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden die aktuellen Modelle der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie das gemeinsame Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Bewertungssystematik der Ökokonto-Verordnung des Landes (2011) herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Kompensationsbilanz nachvollziehbar dargestellt. Eine Übersicht über die relevanten Rechtsgrundlagen findet sich im Kapitel 15.

3.2 Fachplanungen

Regionalplan

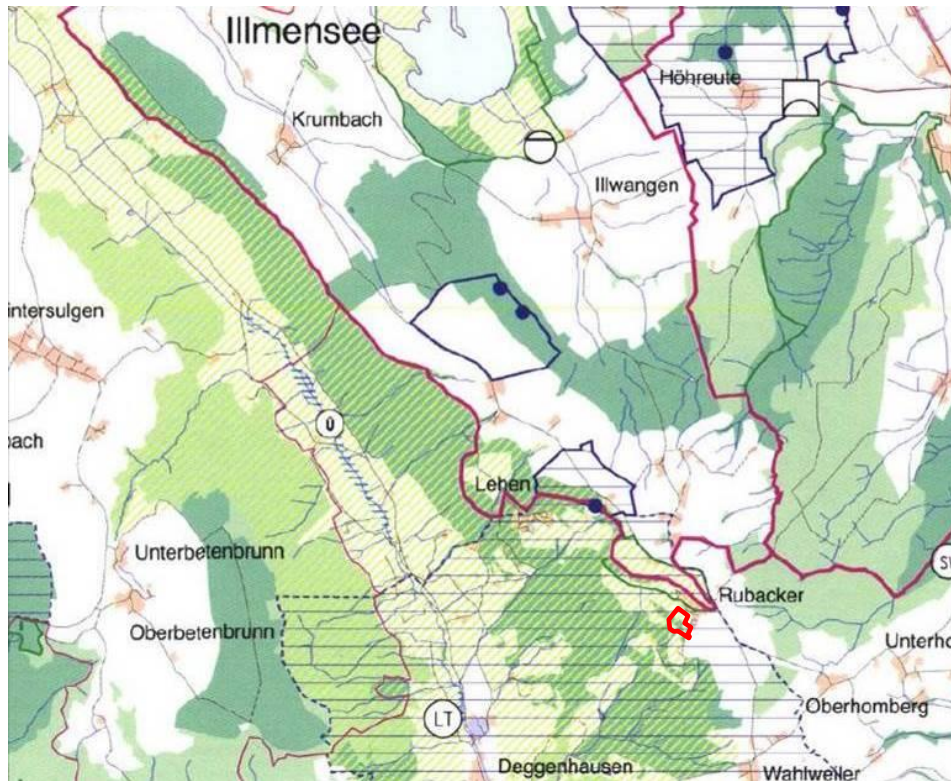


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996)
Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege: hellgrün schraffiert

Der Berggasthof sowie die angrenzenden Grünanlagen (u.a. Freizeitgelände) liegen nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplans (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996) in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Südlich und westlich des Plangebietes grenzt eine Grünzäsur an.

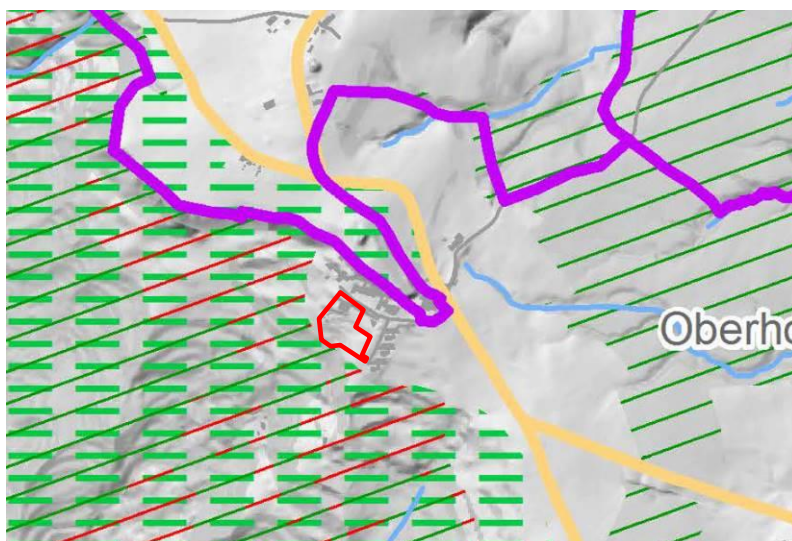


Abb. 4: Auszug aus dem Anhörungsentwurf 2020 der Regionalplanfortschreibung (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Dez. 2020)
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege: rot schraffiert,
Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen: grün schraffiert,
Grünzäsur: grüne Striche

Voraussetzung dafür war ein Zielabweichungsverfahren. Da dieser regionalplanerischen Festsetzung Zielcharakter zukommt, ist diese nach §1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachten und kann nur durch eine

Regionalplanänderung oder ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden. Da der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes und der dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel des Regionalplans „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ entgegensteht, wurde im Oktober 2016 ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Mit der Entscheidung vom 18.04.2017 hat die höhere Raumordnungsbehörde (hier RP Tübingen) auf Antrag der Gemeinden Deggenhausertal (Bodenseekreis) und Illmensee (Landkreis Sigmaringen) für die Errichtung eines Familienhotels im Bereich des bestehenden Berggasthofs „Höchsten“ eine Abweichung vom Ziel „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“ (Plansatz 3.3.2) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit Vorgaben für die Bauleitplanung zugelassen.

Die Maßgaben für die Bauleitplanung und die erforderlichen Baugenehmigungen sind:

- Die Entscheidung im Zielabweichungsverfahren gilt ausschließlich für die in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren für den ersten und zweiten Bauabschnitt dargestellten Um- und Neubaumaßnahmen sowie die Umstrukturierungsmaßnahmen auf der Freizeitfläche.
- Die Gemeinden Deggenhausertal und Illmensee werden verpflichtet, die Neuaufstellung oder Änderungen von Bauleitplänen im Bereich des „Höchsten“ dem Regierungspräsidium zur Prüfung der raumordnerischen Belange vorzulegen.
- Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Grundwasser und die Wasserversorgung sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Deggenhausertal“ zu beachten.

Der ebenfalls betroffene Schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.3.5) wurde als Wasserschutzgebiet konkretisiert. Bei Einhaltung der Verordnung steht das Ziel der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen (s.o.).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Flächen waren in der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nachdem das Zielabweichungsverfahren sowie die beantragte Änderung des Landschaftsschutzgebietes positiv beschieden wurden, ist das Plangebiet in der 1. Änderung als geplante Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt und am 11.09.2017 genehmigt worden.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens geht der Geltungsbereich über die Sonderbaufläche gemäß FNP hinaus, um das Becken baurechtlich zu sichern und in die Eingriffs-Kompensationsbilanz integrieren zu können. Eine Ausweisung eines Sondergebietes findet nur in dem als Sonderbaufläche dargestelltem Bereich statt.



Abb. 5: links: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 des GW Markdorf : beige: Fläche für die Landwirtschaft, schraffiert: FFH-Gebiet, rot: Plangebiet
rechts: 1. Änderung mit Darstellung des Plangebietes als geplante Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung (© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 09.12.2019)

Im Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Auf der Kuppe ist ein Aussichtspunkt eingezeichnet (siehe Abb. 6). Im Süden und Osten grenzt ein FFH-Gebiet an. Für das Plangebiet werden keine konkreten Ziele genannt.

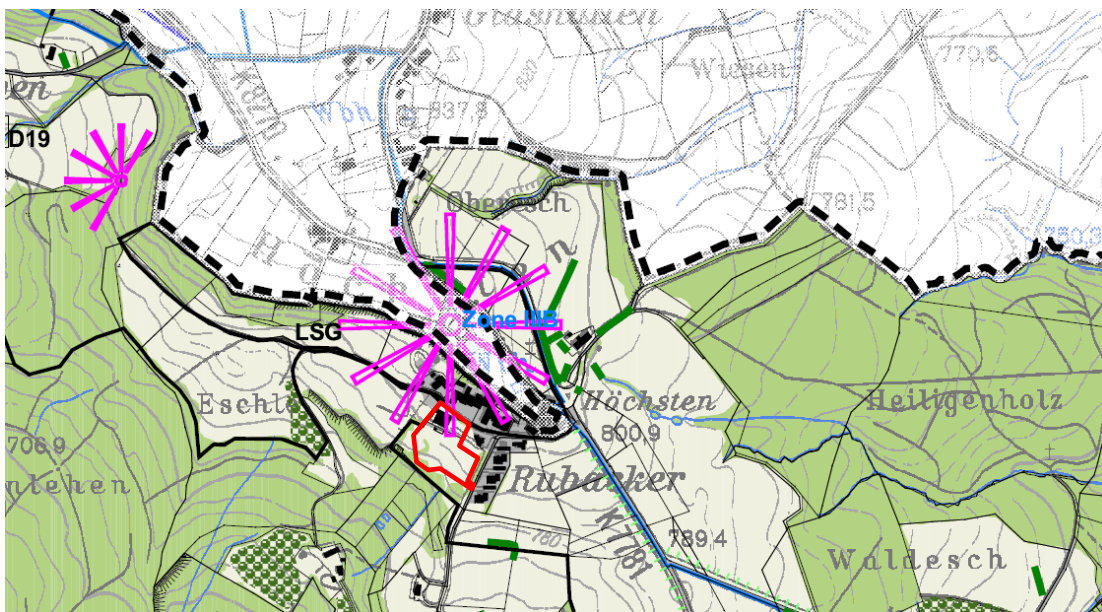


Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (2013) ,
rot: Plangebiet

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Für die angrenzenden bebauten Flächen auf der Gemarkung Homberg hat die Gemeinde Deggenhausertal im Jahr 2011 eine Klarstellungssatzung beschlossen, in der die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rubacker konkretisiert wurden. Anlass war die Veräußerung der Fachklinik mit den Mitarbeiterhäusern und der daraus zu erwartenden Umnutzungs- und Änderungsanträge.



Abb. 7: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rubacker, Gemeinde Deggenhausertal (Geltungsbereich orange), schwarz: geplanter Geltungsbereich B-Plan

3.4 Schutz- und Vorranggebiete

Tabelle 2: Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten

Betroffenheit Schutzgebiete	nein	ja	Schutzgebiet Nr.
FFH-Gebiete	☐	☒	„Deggenhauser Tal“ (Nr. 8222341) angrenzend
Vogelschutzgebiete	☒	☐	
Naturschutzgebiete	☒	☐	
Landschaftsschutzgebiete	☒	☐	„Höchsten“ (LSG 4.37.025 Kreis SIG, LSG 4.35.032 Kreis FN)
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	☐	☒	Waldbiotop „Quellbereiche Rubacker/Marxenlehen westlich Höchsten“ (Biotop Nr. 281224354271), 40 m Entfernung
Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlicher Schutz von Alleen (§ 31 NatSchG BW)	☒	☐	
Naturdenkmäler	☒	☐	
FFH-Mähwiesen	☒	☐	
Naturpark	☒	☐	
Wasserschutzgebiete	☐	☒	WSG Zone IIIB „Deggenhausertal-Wittenhofen“ (Nr. 435138), Datum der Rechtsverordnung
Waldschutzgebiete	☒	☐	
Kommunale Baumschutzsatzung	☒	☐	
Landesweiter Biotopverbund	☒	☐	
Überschwemmungsgebiete	☒	☐	

Natura-2000 Gebiete

Das FFH-Gebiet „Deggenhauser Tal“ (Nr. 8222341; Talzug der Deggenhauser Aach mit Seitentälern, Talhängen und Randhöhen, vielgestaltiges Nutzungsmosaik) grenzt im Nordwesten direkt an das Plangebiet an. Im Westen hat es etwa 20 m Abstand zum Plangebiet, im Süden mind. 8 m (zum Retentionsbecken).

Wertgebende Strukturen im Umfeld sind die Gehölzstrukturen sowie der hangabwärts gelegene Schwarzerlen-Eschen-Wald mit Sickerquellbereichen. Es sind keine Rodungen vorgesehen. Eine Beein-

trächtigung der Feuchtbiopte durch Eingriffe in den Wasserhaushalt ist nicht zu erwarten, da im unteren Hangbereich keine Abgrabungen geplant sind. Die im Bereich des Schwimmbads (heutiges Gewächshaus) geplante Unterkellerung ist relativ kleinflächig und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Speisung der hangabwärts liegenden Quellen haben. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Süden des Plangebiets in einem Retentionsbecken in Dammlage gepuffert und dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Durch die Nutzung des Freizeitgeländes können negative Auswirkungen durch nächtliche Licht- und Lärmimmissionen durch ein insektenfreundliches und landschaftsverträgliches Beleuchtungskonzept auf ein unerhebliches Maß reduziert werden (siehe FFH-Vorprüfung zum Umweltbericht zur 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplan GW Markdorf, Juni 2015). In den direkt an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereichen sind keine störenden Nutzungen geplant, die über das bisherige Maß hinausgehen. Bei einer entsprechenden Planung können die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden. Summationswirkungen durch den Um- und Anbau der nördlich angrenzenden, ehemaligen Fachklinik zu einem Hotel sind nicht zu erwarten. Durch die angrenzende Wirtschaft „Bergstüble“ ist nicht mit negativen Summationswirkungen hinsichtlich nächtlicher Licht- und Lärmimmissionen zu rechnen, da diese um 18:00 Uhr schließt.



Abb. 8: FFH-Gebiet und geschützte Waldbiotope im Umfeld (LUBW)

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete sind weiträumig (mind. 5 km) nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

Ein großer Teil der Siedlung Rubacker nördlich des Plangebietes lag innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Höchst“ (LSG 4.37.025 Kreis SIG, LSG 4.35.032 Kreis FN). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst insgesamt 21 ha. Es beinhaltet den die Landschaft bestimmenden Höhenzug mit hervorragender Aussicht.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes war in den bereits besiedelten Bereichen eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Das Verfahren wurde federführend vom Landratsamt Sigmaringen in enger Absprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis geführt. Mitte Mai 2017 wurde die LSG-Änderung in den Amtsblättern von Illmensee und Deggenhaustal veröffentlicht.



Abb. 9: Herausnahme der bebauten Flächen am Höchst aus dem LSG „Höchst“ (grün: LSG, neue Abgrenzung (Stand 20. Mai 2017), rot schraffiert: Herausnahme aus dem LSG)

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach §30 BNatSchG/ §33 NatSchG BW geschützte Biotope.

Ca. 40 m südwestlich befindet sich das Waldbiotop „Quellbereiche Rubacker/Marxenlehen westlich Höchst“ (Biotop Nr. 281224354271; fünf Teilbereiche). Sie sind ausgeprägt als Quellbereiche in südwestexponierten (Rutsch-)Hanglagen und –verebnungen innerhalb von eschenreichen Beständen mit Liguster-(Hasel-) Strauchschicht. Die quellig-sumpfigen Zonen sind vorwiegend teils von Sumpfdotterblume, teils von Riesen-Schachtelhalm bewachsen. Die Sickerquellrinnen sind sandig-feinsedimentreich bis sumpfig. Außerhalb der Quellzonen und in älteren Bestandteilen ist die Bodenvegetation von Buchenwaldarten (Waldbingelkraut, Waldzwenke) dominiert; ansonsten ist sie nur gering ausgebildet. Im Gebiet starkes Eschentriebsterben. (Quelle: Biotop-Erhebungsbogen zur Waldbiotopkartierung, Stand 2015).

Ca. 80 m westlich liegt das Waldbiotop „Tümpel SW Höchst“ (Biotop Nr. 281224354272).

Eine potentielle Gefährdung der Waldbiotope ergibt sich durch Veränderungen der oberflächennahen Sickerwasserströme, welche die Quellaustritte speisen, infolge von Abgrabungen oder Einbringen von stauenden Fremdkörpern (z.B. Kellerwände) in den Grund-/Sickerwasserstrom. Es liegen keine Untersuchungen zu Verlauf und Tiefe von Grundwasser- oder Sickerwasserströmen im Gebiet vor. Im nördlichen Plangebiet soll das Schwimmbadgebäude in den Hang eingebettet werden, dort ist eine Unterkellerung für Technikräume geplant. Da im südlichen Plangebiet keine Abgrabungen vorgesehen sind, ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Grundwasserregimes und der über 100 m entfernten Quellbereiche zu rechnen. Durch die Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers im südlichen Plangebiet (Retentionsbecken in Dammlage) und die anschließende gedrosselte Versickerung in den hangabwärts liegenden Wald sind keine Auswirkungen auf die Biotope zu erwarten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt am Rande des Wasserschutzgebietes Zone IIIB „Deggenhausertal-Wittenhofen“ (Nr. 435138, Rechtsverordnung vom 16.03.2000).

Durch die Planung ist nicht mit Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets zu rechnen. Die Vorgaben der Verordnung sind einzuhalten.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Im landesweiten Biotopverbund liegt das Plangebiet nördlich angrenzend an eine Kernfläche und einen Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte (artenreiche Grünlandflächen als Kernflächen, Kernräume und Suchräume für den Biotopverbund mittlerer Standorte).

Nördlich der Siedlung Rubacker befinden sich ebenfalls Kern- und Suchräume für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Gehölz an der nördlichen Böschungskante und nördlich angrenzende Grünlandflächen).

Darüber hinaus betrachtet dienen die Gehölze im und um das Plangebiet sowie die Grünlandflächen ebenfalls dem Biotopverbund.

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund mittlerer Standorte zu erwarten, da es sich nur um einen kleinräumigen Eingriff handelt und die Gehölzkulisse erhalten bleibt.

Flächen des Biotopverbundes trockener oder feuchter Standorte sowie der Generalwildwegeplan werden nicht tangiert.

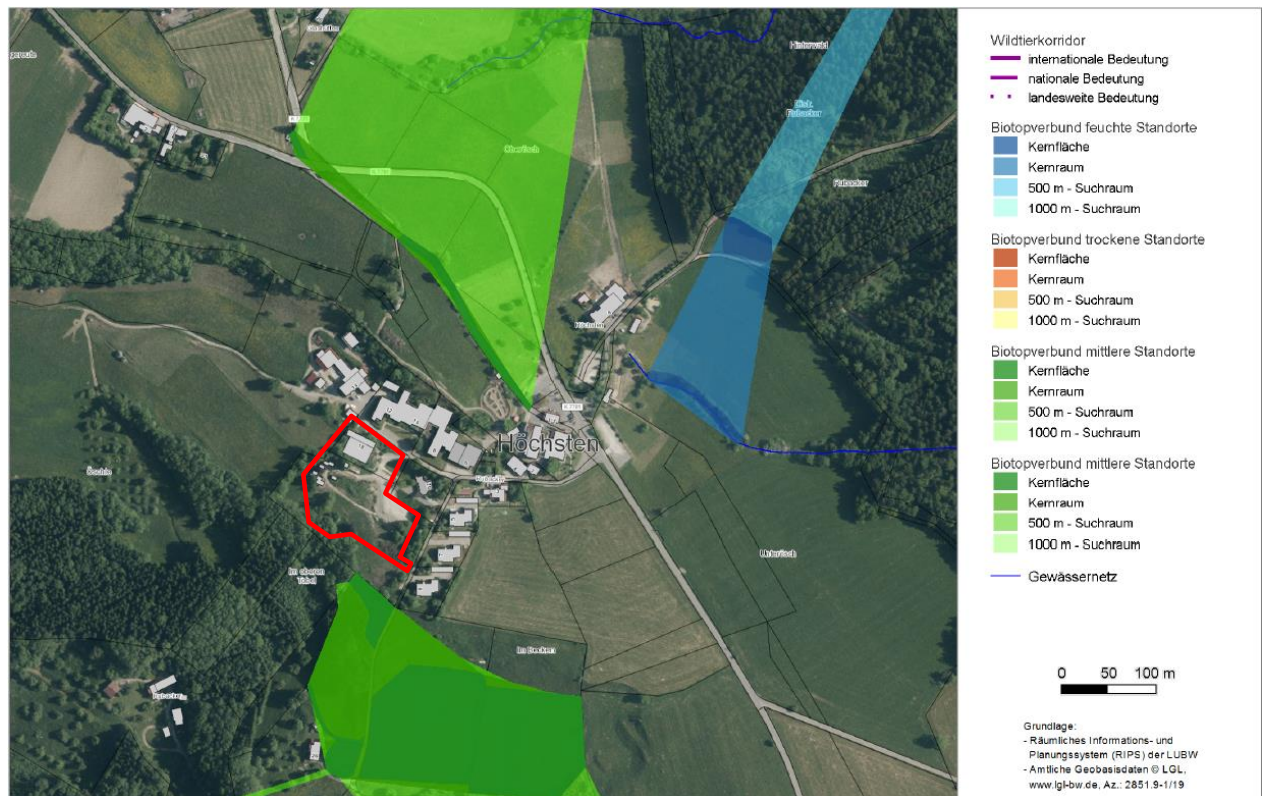


Abb. 10: Fachplan Landesweiter Biotopverbund (Quelle: Daten und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 09.12.2019)

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Die Standortalternativenprüfung erfolgte im Rahmen der FNP-Änderung.

Da es sich um die Reaktivierung und Umgestaltung des ehemaligen Freizeitgeländes handelt, sind keine sinnvollen Alternativen für den Standort gegeben. Zudem ist das Freizeitgelände unmittelbar mit der angrenzend geplanten Hotelnutzung verknüpft.

4.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Am Standort Höchsten wurde die Planung des Freizeitgeländes etliche Male geändert und an die aktuellen Bedingungen angepasst. Die Umnutzung des Gewächshausbereichs als Bade- und Saunabereich mit Schwimmteich und Liegewiesen bleibt in der Planung von 2019 – 2021 relativ unverändert. Im Bereich des weitläufigen Wiesengeländes sollten ursprünglich kleine Häuschen sowie ein Beachvolleyballfeld angelegt werden, davon wird in der aktuellen Planung Abstand genommen. Das Gelände soll weitgehend durch die Reaktivierung der bestehenden Wege erschlossen werden und ansonsten als naturnaher Bereich erhalten bleiben.

Eine ursprünglich geplante Spielscheune ist im aktuellen Konzept nicht mehr vorgesehen, da eine Ausrichtung des Hotels auf hauptsächlich Familien nicht weiterverfolgt wurde. Vielmehr wird der Schwerpunkt auf Wellness gelegt.

Im Süden an der Böschungskante ist ein Retentionsbecken zur Pufferung und Versickerung der Niederschlagswässer geplant.

Der Eselstall mit Freilauf bleibt unverändert bestehen.

Eine Freihaltung der Wiesenflächen ist in jedem Fall zu begrüßen, da so der Charakter des Gebiets erhalten bleibt und Konflikte mit dem angrenzenden FFH-Gebiet minimiert werden.

5. Beschreibung der Prüfmethoden

5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Aufgrund der sensiblen Lage des Vorhabens werden alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein und sind somit untersuchungsrelevant:

- Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnen, Wohnumfeld, Erholung),
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern inkl. Natura 2000-Gebieten.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (Wohnen, Erholung), Wasser, Klima / Lufthygiene und Landschaft über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Für Tiere, Pflanzen, Biotop, biologische Vielfalt, Boden sowie kulturelle Güter und Sachgüter ist der Geltungsbereich ausreichend.

Der jeweilige Wirkraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite der Folgen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der bestehenden Vorbelastungen inklusive der hieraus resultierenden räumlichen Trennwirkung.

5.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und in Text und Plan dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Kompensationsbilanz nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (2011) bearbeitet. Auf Basis von Geländeaufnahmen und einer schutzbezogenen Standortanalyse werden Aussagen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen erarbeitet.

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden beachtet. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit die wesentlichen prognostizierten Umweltwirkungen beurteilen zu können.

5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Informationsbeschaffung ergeben.

6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend werden die Wirkungsschwerpunkte der Planung dargestellt und beschrieben.

6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst etwa 11.740 m² (~ 1,17 ha).

Tabelle 3: Neuversiegelung
(wird ergänzt)

Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf wird noch konkretisiert. Der genaue Flächenbedarf und die Neuversiegelung werden zum Entwurf ergänzt.

6.2 Wirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen zu umweltrelevanten Wirkungen, insbesondere durch die geplanten Überbauungen, Geländemodellierungen und Nutzungen. Nachfolgend werden die Wirkungsschwerpunkte dargestellt und beschrieben.

6.2.1 Baubedingte Wirkungen

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Bautätigkeit bei der Herstellung der baulichen Anlagen und von Erschließungsstraßen. Das Ausmaß der Umweltwirkungen hängt von den eingesetzten Baumitteln, Bauverfahren sowie vom Zeitpunkt der Bautätigkeit ab und kann zu Beeinträchtigungen führen, die zeitlich und räumlich über die Bauphase und das Plangebiet hinausreichen. Die baubedingten Wirkfaktoren lassen sich teilweise minimieren durch:

- einen umweltfreundlichen Baubetrieb (z.B. DIN 19731 zum Schutz des Oberbodens)
- ein sach- und fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen (Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB)
- eine regelmäßige Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Unfällen und damit einer Gefährdung der Umwelt (Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB)

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 9 aufgeführt.

Die lehmigen Böden im Plangebiet sind empfindlich gegenüber Verdichtung. Der Einsatz von Baumaschinen und LKW kann insbesondere bei feuchten Böden zu einer erheblichen Verdichtung führen. Zudem neigt der Untergrund zu Rutschungen.

Da sich angrenzend an das Plangebiet der Gasthof mit Hotel sowie Wohnbebauungen und hochwertige Flächen für die Freizeit (Wanderweg, Pavillon mit Mundartweg) befinden, ist die Wirkungsintensität während der Bauphase auf das Schutzgut Mensch mittel bis hoch, jedoch temporär begrenzt.

Während der Bauphase ist baubedingt mit erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen zu rechnen, was zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen für die Anwohner entlang der Zufahrtsstraßen auf den Höchsten sowie für Tiere mit sich bringen kann.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung eines Wellnessbereichs (Sauna, Badebereich) anstelle des Gewächshauses sowie im Außenbereich Geländemodellierungen zur Anlage eines Schwimmteichs, einer Liegewiese und eines Retentionsbeckens.

Die Gebäude liegen mit einer Oberkante auf maximal 807 m ü. NN und somit ca. 2 m über dem Niveau der Straße.

Durch die Anlage von Gebäuden, Wegen und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

Im Großen und Ganzen bleibt der Charakter des Gebietes erhalten. Die geplante Bebauung beschränkt sich auf die auch bisher überbauten Bereiche.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärm und Licht-Emissionen durch die geplante Nutzung als Freizeitgelände (Bad, Sauna, Freigelände mit Eselställen) auf die direkten Anwohner sowie die Tierwelt in den angrenzenden Gehölzbeständen. Die Auswirkungen sind aufgrund der Art der Nutzung (Wellness) und der Vorbelastung durch die Eselhaltung voraussichtlich nicht erheblich.

7. Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich in den Gebäuden, der Versiegelung und dem Verkehr langfristig manifestieren. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend beschrieben. Die Auswirkungen der Planung werden auf Grundlage der unter Kapitel 6 beschriebenen Wirkfaktoren beurteilt.

7.1 Naturräumliche Lage und Relief

Der Untersuchungsraum liegt naturräumlich gesehen in der Großlandschaft 03 Voralpines Hügel- und Moorland und dem Naturraum 032 Oberschwäbisches Hügelland (Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 09.12.2019).

Die Fläche liegt am Südwesthang des Höchsten kurz unter der Kuppe und fällt von Nordosten nach Südwesten in Stufen ab.

7.2 Menschen

Bevölkerung: Wohnen / Wohnumfeld

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Freizeitgelände der Klinik. Aktuell befinden sich auf der Fläche ein nicht mehr funktionsfähiges Gewächshaus und Tierställe, in denen aktuell Esel gehalten werden. Das restliche Gelände wird als teilweise ruderales Grünland genutzt (teilweise beweidet) und ist mit einzelnen Gehölzgruppen bestanden. Temporär wird Aushub und Bauschutt zwischengelagert.

Nördlich liegen die ehemaligen Klinikgebäude, welche als Hotel- und Appartementgebäude umgenutzt und erweitert werden sollen. Südöstlich befinden sich Wohngebäude. Hinter der ehemaligen Klinik beginnt die Hochfläche des Höchsten mit einer Steilböschung.

Westlich jenseits der ehemaligen Klinik befindet sich eine Hofstelle (Rubacker 14) mit einer Wirtschaft (Bergstüble), welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Erholung / Gesundheit

Der Höchsten wird für die lokale Naherholung aufgrund der Aussicht auf den Bodensee und die Alpenkette und der guten Infrastruktur (Gasthof, Mundartweg, Pavillon) rege genutzt. Im Winter ist unmittelbar angrenzend ein Kinderskilift in Betrieb, auch Langlauf ist möglich. An Nebeltagen ist es oft sonnig.

Ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes verläuft ein ausgewiesener Wanderweg vom Pavillon auf der Kuppe in Richtung Lehenhof oder nach Deggenhausen (Premiumwanderweg, Wanderwege des Schwäbischen Albvereins).

Oben auf der Hochfläche befindet sich ein Rundweg (Mundartweg), welcher mit dem Aussichtspavillon verbunden ist, sowie der Kräutergarten (zum Gasthof gehörend, jedoch öffentlich zugänglich). Ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes verläuft ein ausgewiesener Wanderweg vom Pavillon auf der Kuppe in Richtung Lehenhof oder nach Deggenhausen (Premiumwanderweg, Wanderwege des Schwäbischen Albvereins).

Auch für Radfahrer ist der Höchsten aufgrund seiner Lage ein beliebtes Ausflugsziel. Das Plangebiet ist über ausgewiesene Radwege von allen Seiten erreichbar.

Die Hotelgäste suchen die ländliche Umgebung für eine mehrtägige Erholung auf. Der Gasthof bietet Vorträge, Thementage und Aktionen an.

Die private Fläche ist zwar frei zugänglich, jedoch nicht attraktiv. Sie wirkt vernachlässigt, das Gewächshaus wird nicht mehr genutzt, die Scheiben sind teilweise kaputt.

Das Plangebiet wird außerdem zur Eselhaltung genutzt. Hier können geführte Eselwanderungen gebucht werden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung als direktes Wohnumfeld für die angrenzenden Wohnhäuser. Für die Naherholung sowie für Urlaubsgäste hat es aufgrund der aktuell fehlenden Erschließung keine Bedeutung (mit Ausnahme der Eselställe).

Aufgrund seiner Bedeutung als Wohnumfeld besteht eine hohe Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber einer Bebauung und lärmintensiven Nutzung.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch die Eselhaltung (Lärm, Geruch) sowie optisch durch die Zwischenlagerung von Aushub / Bauschutt und das teils verfallene Gewächshaus.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Reaktivierung und Neugestaltung des Freizeitgeländes ist nicht mit erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Naherholung zu rechnen. Erhebliche Lärmbelastungen für die Anwohner durch das Wellnessbad und den Saunabereich sowie durch die Nutzung der Grünfläche sind nicht zu erwarten.

Die Esel bleiben unverändert im Gebiet erhalten.

Erhebliche zusätzliche Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet sind bei einer Bebauung gemäß den gängigen Standards nicht zu erwarten.

Emissionen von Chlorgeruch sind nicht völlig auszuschließen.

7.3 Pflanzen / Biotope und Biologische Vielfalt

Potenzielle natürliche Vegetation

Die natürlich vorkommende Vegetation im Plangebiet wäre ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Aktueller Zustand / Reale Vegetation (siehe Bestands- und Maßnahmenplan)

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte nach dem Schlüssel „Arten – Biotope – Landschaft“ der LUBW (2009).

Auf dem Gelände befindet sich ein nicht mehr genutztes Gewächshaus, in welchem sich eine Ruderalvegetation ausbreitet. Südwestlich davon befinden sich mehrere Schuppen und Tierställe. Hier werden aktuell Esel gehalten. Die restliche Fläche wird als Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen genutzt, welche von mit Betonpflaster befestigten Fußwegen erschlossen war.

Einige der Gehölze sowie Teilstücke der Wege sind nicht mehr vorhanden. Die Fläche wird überwiegend als Fettwiese und –weide (Esel) genutzt. Stellenweise ist das Grünland gestört durch die Lagerung von Schutt und Erde sowie Ruderalvegetation. Im Bereich der Kapelle wird ist das Grünland als Rasen ausgebildet.

Um das Gewächshaus und die Esel-Ställen hat sich ein Gestrüpp (v.a. Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Brombeere *Rubus fruticosus*, Ahorn-Sämlinge *Acer pseudoplatanus*, teilweise Himbeere *Rubus idaeus* und Liguster *Ligusterum vulgare*, Holunder *Sambucus nigra*) etabliert, welches ab und zu auf Stock gesetzt wird.

Neben dem Gewächshaus befindet sich eine versiegelte Zufahrt, welche bis zu den Eselställen führt. Eine geschotterte Zufahrt erschließt den als Lagerplatz genutzten Bereich unterhalb der Kapelle.

Nach Osten wird das Gelände von einer 12–14 m hohen Feldhecke begrenzt (außerhalb des Plangebietes; v.a. Feldahorn *Acer campestre*, Hasel *Corylus avellana*, Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Bibernell-Rose *Rosa spinosissima*). Südlich eines Durchgangs setzt sich eine Feldhecke fort (v.a. Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Holunder *Sambucus nigra*, Feldahorn *Acer campestre*, Heckenrose *Rosa canina*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Pappel-Sämlinge *Populus spec.*), welche am Südrand des Geländes weiterführt. Hier steht ein bemerkenswerter Haselstrauch (*Corylus avellana*).

Prägende Gehölze im Plangebiet sind zwei Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) bei den Esel-Ställen sowie eine Gruppe von fünf Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) südlich der Kapelle.

Der Bestand im November 2019 ist im Bestandplan (Plan Nr. 2288/1) dargestellt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Von hoher Bedeutung für Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Gehölze (Feldhecke / -gehölz im südöstlichen Plangebiet, ebenso wie die großkronigen Bäume (v.a. die Bergahorne Nr. 6+7 und die

Buchengruppe (Nr. 9-13)) Die Grünland- und Gestrüppflächen sind von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung und Nutzung ist gering bis mittel, da überwiegend vorbelastete Flächen bebaut werden.

Vorbelastung

Die bestehende Bebauung und Versiegelung stellt im Plangebiet eine Vorbelastung dar, ebenso die Lagerung von Bauschutt und Aushub.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Alle wertgebenden Gehölze (sechs Bäume und die Feldhecke) werden zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt bleibt der Charakter des südlichen Gebietes als offene Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzgruppen erhalten. Verloren gehen vor allem Ruderalflächen sowie Gebüsche von untergeordneter Bedeutung.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten.

7.4 Tiere

Das Grünland im Plangebiet ist eher artenarm und gestört, insgesamt ist das Gelände jedoch durch die Gehölze strukturreich und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die Feldhecke und die größeren Bäume stellen Bruthabitate bzw. Leitlinien für Vögel und Fledermäuse dar. Besonders als Leitlinie und / oder Jagdgebiet für die im Bereich der alten Klinik ansässigen Fledermäuse ist das Plangebiet gut geeignet.

Baumhöhlen wurden nicht festgestellt, sind aber in den Kronenebereichen nicht ausgeschlossen.

Die angrenzenden Waldflächen und Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld bilden hochwertige Lebensräume für Vögel und Fledermäuse.

An den steileren Böschungen v.a. im nördlichen Plangebiet ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht völlig ausgeschlossen, an der nördlich gelegenen Steilböschung wurden bei einer Untersuchung am 26.05.2017 keine Hinweise gefunden (Luis Ramos, Mai 2017).

Die vielfältigen Strukturen (Grünland, Gebüsch, Gehölze, gestörte, offenen Bodenstellen etc.) stellen zudem einen potenziellen Lebensraum für Insekten dar (z.B. Wildbienen, Hummeln, Wespen etc.).

An den bestehenden Gebäuden sind Vorkommen von Fledermäusen und höhlen- bzw. spaltenbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Von hoher Bedeutung sind die Feldhecke und die Baumgruppen in Verbindung mit den offenen Wiesenflächen vor allem als Lebensraum, Leitlinie und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten.

Bei Erhalt des Charakters im Gebiet ist die Empfindlichkeit gegenüber der Planung gering.

Eine große Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer übermäßigen Beleuchtung.

Vorbelastung

Es besteht eine Vorbelastung durch die Bebauung und Versiegelung sowie die Naherholung (u.a. Störung durch Hunde). Es sind Kugellampen im Gebiet vorhanden, welche jedoch nicht mehr genutzt werden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Die geplante Bebauung und Nutzung wirkt sich bei Erhalt des prägenden Gehölzbestandes und extensiv genutzter Grünflächen für die lokalen Bestände der genannten Vogel- und Fledermausarten nicht erheblich aus.

Die bestehenden Gebäude müssen vor dem Abriss bzw. Umbau auf das Vorhandensein von Vogel- und Fledermausquartieren untersucht werden.

Durch die extensive Begrünung der Dachflächen können Ersatzlebensräume für Insekten geschaffen werden.

Die Beleuchtung ist auf der gesamten Fläche auf ein Mindestmaß zu beschränken und im Bereich der Grünfläche in den tiefen Nachtstunden zu vermeiden.

Für andere Tierarten sind bei einer strukturreichen Gestaltung der Grünflächen und einem Verzicht auf bis zum Boden reichende Zäune ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.5 Artenschutz

Methodik

Im Jahr 2015/2016 wurden Fledermaus- und Brutvogelkartierungen im Bereich der nördlich angrenzenden ehemaligen Fachklinik Höchsten durchgeführt (Luis Ramos).

Im Mai 2017 (Luis Ramos) erfolgte eine Relevanzbegehung der Fläche hinsichtlich Zauneidechsen.

Durch das Büro 365° erfolgten im Jahr 2019 erneut Relevanzbegehungen. Die Bereiche des Bauvorhabens sowie die Umgebung wurden in Augenschein genommen und auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz insbesondere bezüglich Vögel und Fledermäusen abgeprüft. Brutvogelkartierungen fanden nicht statt.

Bestand

Vögel

In den Gehölzen des Plangebiets sind Bruten von häufigeren, nicht in ihrem Bestand gefährdeten oder störungsunempfindlichen Arten zu erwarten. Baumhöhlen wurden bei der Relevanzbegehung jedoch nicht gefunden. Die Wiesen dienen als Nahrungshabitat für Vögel.

Bei den Kartierungen im Umfeld der ehemaligen Fachklinik im Jahre 2015/2016 wurden folgende Brutvogelarten kartiert (L. Ramos):

- Haussperling-Kolonien in allen Gebäuden mit einem ungefähren Brutbestand von 20-25 Paaren.
- 2 BP Grauschnäpper

- 2 BP Hausrotschwanz
- 2 BP Bachstelze
- 3-4 BP Amsel

Es wurden keine Brutvorkommen von Turmfalke, Schleiereule, Wanderfalke, Mehlschwalben, Rauchschwalben oder anderen relevanten bzw. gefährdeten, streng geschützten Arten nachgewiesen.

Die strukturreiche Landschaft wird von einer großen Anzahl jagender und Nahrung suchender, überwinternder Arten genutzt, wie Rotmilan, Kolkrabe, Turmfalke, Sperber und Grünspecht.

Fledermäuse

In der angrenzenden ehemaligen Fachklinik wurden im Jahre 2015/2016 Wochenstuben von Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Kleiner Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) mit jeweils ca. 50-100 Individuen pro Art festgestellt. Es handelt sich um ein Sommerquartier. Es gibt nach den Prüfungen im Dezember 2015 keine Hinweise auf ein Winterquartier.

Die Wiesenflächen und Gehölze des Plangebiets bieten den vorkommenden Fledermausarten Jagdmöglichkeiten. Der Waldrand und die randliche Feldhecke dienen vermutlich als Leitstruktur.

Diese für die Fledermäuse wertvollen Strukturen bleiben in ihrer Gesamtheit erhalten.

Reptilien

An den steileren Böschungen v.a. im nördlichen Plangebiet ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht völlig ausgeschlossen, an der nördlich gelegenen Steilböschung wurden bei einer Untersuchung am 26.05.2017 keine Hinweise gefunden (Luis Ramos, Mai 2017).

Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Eine Relevanz für Amphibien besteht aufgrund fehlender Habitate nicht. Aufgrund der Habitatausstattung und der angrenzenden Nutzung ist ein Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tiere unwahrscheinlich.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Vögel: Verstöße gegen das Tötungsverbot können dadurch vermieden werden, dass die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit begonnen werden; die Bauarbeiten selbst sorgen im weiteren Verlauf für eine ausreichende Vergrämung, so dass Vögel während der Dauer der Bauzeit innerhalb des Baubereichs keine Bruten beginnen. Ggf. notwendige Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit innerhalb der gesetzlichen Fristen (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden.

Um Tötungen durch Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Glasscheiben zu vermeiden, sind große Glasfronten zu vermeiden oder Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen oder spiegelungsarme Scheiben, gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte¹, zu verwenden.

¹ Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach

Fledermäuse:

Um eine Tötung von potentiell vorkommenden Fledermäusen in Sommerquartieren sicher zu vermeiden, dürfen Gebäudeabriss (Gewächshaus, Ställe) nur zwischen dem 01. November und 28./29. Februar erfolgen.

Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Vögel: TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch.... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste". Da das Gebiet bereits heute intensiv durch den Menschen genutzt wird und entsprechende Vorbelastungen bestehen, kann konstatiert werden, dass Bauarbeiten häufig nicht mit Verstößen gegen das Störungsverbot in §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbunden sind. Bei den im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden Arten handelt es sich aufgrund der Störungen durch die vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, angrenzendes Hotel und Ausflugslokal, Straße) um gegenüber akustischen und optischen Störungen wenig empfindliche Vogelarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Vögel in der Umgebung des Plangebietes durch die Rodungsarbeiten oder späteren Baulärm erheblich beeinträchtigt / gestört werden. Störungen durch den Baubetrieb sind zeitlich begrenzt und wirken nicht nachhaltig.

Fledermäuse: In der angrenzenden ehemaligen Fachklinik wurden u.a. Wochenstuben der lichtempfindlichen Art Kleine Bartfledermaus kartiert. Da diese Art vermutlich die Wiesen des Plangebiets zur Nahrungssuche nutzt und auf dunkle Flugkorridore angewiesen ist, ist die Beleuchtung im Gebiet auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß zu reduzieren, um die angrenzende freie Landschaft nicht zu beeinträchtigen. Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zu vermeiden, sind insektenschonende Leuchten und Lampenträger (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden. Die Lampen sind so zu wählen, dass sie das Licht bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken. Eine Beleuchtung der angrenzenden freien Landschaft ist auszuschließen.

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Vögel: Die bestehenden Bäume und Gehölze dienen möglicherweise als Fortpflanzungshabitate und Ruhestätten von Vögeln. Da diese zum Erhalt festgesetzt werden, führt das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten. Vor Abrissarbeiten wird empfohlen, die Gebäude rechtzeitig (Mai-Juli) durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Ersatzquartiere zu schaffen.

Fledermäuse: Innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht mit hochwertigen Fortpflanzungshabitaten oder Ruhestätten zu rechnen. Jedoch kann ein Vorkommen von Sommerquartieren in den vorhandenen, abzureißenden Gebäuden (Gewächshaus, Ställe) nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor dem Abbruch von Gebäuden durch fachkundige Begutachtung sichergestellt werden, dass keine Quartiere von Fledermäusen von den Arbeiten betroffen sind. Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgut-

achter festgestellt, sind durch diesen Maßnahmen zu benennen, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen. Ein Abriss darf nur zwischen dem 01. November und 29. Februar erfolgen.

Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Nahrungs-/Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Vögel: Es ist anzunehmen, dass die Wiesenflächen und Gehölze von einigen Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt werden. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche ausgewiesen, in der keine Bebauung stattfindet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Verlust eines Teils der Wiesen die Aufgabe von Revieren der Nahrungsgäste zur Folge hat, da in der Umgebung noch genügend geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für potenziell fakultativ das Gebiet frequentierende, wertgebende streng geschützte Spechte (z.B. Grünspecht) und Greife (z.B. Rotmilan, Turmfalke, Sperber).

Fledermäuse: Das Plangebiet hat eine potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für die vorkommenden Fledermausarten. Die vermutlich als Leitlinie dienenden Gehölze bleiben erhalten. Die Wiesenflächen bleiben im Bereich der privaten Grünfläche weiterhin zur Nahrungssuche erhalten. In der Umgebung des Vorhabens sind zudem ausreichend großflächige Offenlandflächen zur Nahrungssuche vorhanden.

Auswirkungen auf sonstige streng geschützte Tierarten

Erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger streng geschützter Arten wie z.B. Haselmaus, Reptilien, Amphibien, wirbellose Tiere, sind nicht zu erwarten, da der Eingriffsbereich nicht ihrem Lebensraum entspricht. Auf ein Vorkommen von Zauneidechsen gab es 2017 keine Hinweise. Mittlerweile bietet das dichtwüchsige, zur Verbuschung tendierende Grünland nur wenig geeignete Habitatstrukturen. Außergewöhnliche Wildbienenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es kein stehendes Totholz gibt und das Grünland im Unterwuchs artenarm ist

Fazit Artenschutz

Für Fledermäuse und Vögel besteht für das Plangebiet nur ein geringes Konfliktpotenzial. Es sind keine Lebens- oder Ruhestättenverluste zu erwarten. Die Wiesen als Nahrungshabitat bleiben für alle potenziell im Gebiet jagenden Fledermausarten erhalten. Es ist davon auszugehen, dass wenn die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen zur Beleuchtung und zum Erhalt der Gehölze umgesetzt werden, keine relevante Beeinträchtigung der lokal jagenden Fledermäuse eintreten wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wenn folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und umgesetzt werden:

- Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb (Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Vogelbrutzeit)
- Reduktion der Lichtemission auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß
- Erhalt der Gehölzstrukturen als Flugleitlinien und Brutstätten
- Vermeidung großflächiger spiegelnder Glasscheiben

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.6 Fläche

Das aktuell brach liegende Freizeitgelände der ehemaligen Klinik wird reaktiviert und neu gestaltet. Der Charakter bleibt weitgehend erhalten. Die Fläche wird keiner anderweitigen Nutzung entzogen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die ruderalisierte Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung als Freifläche. Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Reaktivierung ist gering.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung besteht durch die fehlende Nutzung und Pflege.

Auswirkungen des Vorhabens

Es findet keine Flächenzerschneidung oder Zersiedelung statt, da sich die baulichen Anlagen im nördlichen Teil der Flurstücke konzentrieren, wo bereits Gebäude vorhanden sind. Durch die Reaktivierung und Umgestaltung des Gewächshauses in ein Wellnessbad mit Saunabereich sowie die Wiederherstellung einer attraktiven Grünfläche wird die Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

7.7 Geologie, Boden, Relief

Das Plangebiet befindet sich am Südwesthang des Höchsten auf einer Höhe von ca. 790 bis 802 m ü. NN). Das Plangebiet liegt im Bereich von tertiären Sand-, Mergel- und Tonsteinen der Oberen Süßwassermolasse. Nördlich und östlich ist die Molasse von verschiedenen Glazialen Diamikten, Kiesen und Sanden aus dem Rheingletscher-Vorstoß (Dürmentinger Subformation, Kißlegg Subformation) überlagert (Geolog. Karte BW, Blatt 8122, Wilhelmsdorf, 1998).

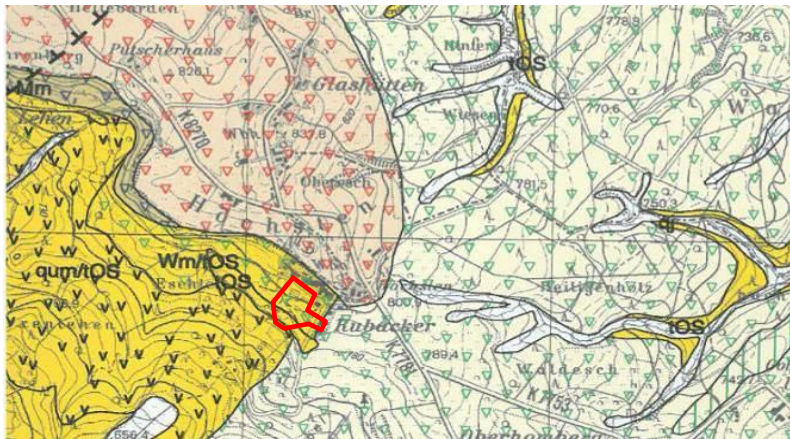


Abb. 11: Auszug aus der geologischen Karte
 BW (Blatt 8122, Geologisches Landesamt Baden-Württemberg 1998)

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 12 m ab. Die Fläche ist im zentralen Bereich terrassiert.

Die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen zu Rutschungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Die Leitböden sind Parabraunerde aus kiesigen Rutschmassen. Das Klassenzeichen gemäß Bodenschätzung auf Flst. 1270/2 ist LIIIc2 bei einer Boden- bzw. Grünlandgrundzahl von 41-60. Für Flurstück 1270/3 liegen keine Werte vor.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die natürlich anstehenden Böden besitzen laut Bodenschätzung eine hohe Leistungsfähigkeit (Stufe 3) als Filter und Puffer von Schadstoffen. In den Funktionen als Standort für Kulturpflanzen erreichen die Böden eine mittlere Leistungsfähigkeit (2), als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist die Leistungsfähigkeit hoch (3). Wegen des hohen Oberflächenabflusses in dem abschüssigen Gelände sind diese Funktionen von untergeordneter Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung der Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde oder als Standort für die naturnahe Vegetation ist nicht bekannt. Die natürlich anstehenden bindigen Böden sind sehr empfindlich gegenüber Verdichtung. Es besteht eine hohe Erosionsgefahr, wenn die Vegetationsdecke entfernt wird.

Vorbelastung

Im Bereich des Gewächshauses und der Schuppen / Eselunterstände ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden. Eine Überformung der restlichen Fläche ist stellenweise wahrscheinlich, es können jedoch noch natürlich gewachsene Böden anstehen. Diese befinden sich im südlichen Bereich an der natürlichen Böschungskante. Die Böden im Bereich der bestehenden Bebauung sowie weite Teile der

Böschung im Plangebiet sind anthropogen verändert durch Überbauung, Versiegelung, Terrassierungen und Abgrabung. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch das geplante Bauvorhaben werden fast ausschließlich bereits versiegelte oder überformte Böden in Anspruch genommen. Böden mit weitgehend unbelastetem Aufbau im südlichen Plangebiet werden durch die Auffüllung eines Retentionsbeckens auf einer Fläche von 920 m² beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Vegetationsstandort können durch eine extensive Dachbegrünung wiederhergestellt werden. Auf der Grünfläche werden Lagerflächen und teilversiegelte Bereiche zurückgebaut. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf den Boden zu rechnen.

Da die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse zu Rutschungen neigen, sollte in Anbetracht der besonderen geologischen Baugrundrisiken ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt werden. Darin sollte auf Grundlage geeigneter Baugrunduntersuchungen (z. B. Aufschlussbohrungen bis in den primär gelagerten Festgesteinsuntergrund) beurteilt werden, ob in diesem Bereich eine Bebauung ohne Standsicherheitsgefährdung möglich ist (Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan "Berggasthof / Hotel Höchsten", RP Freiburg, Abteilung 9, Geologie und Rohstoffe vom 24.04.2017).

7.8 Wasser

Wasserschutzbiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzbiete Zone IIIB „Deggenhausertal-Wittenhofen“ (Nr. 435138, Rechtsverordnung vom 16.03.2000).

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit Beeinträchtigungen des Wasserschutzbietes zu rechnen, wenn die Vorgaben der Verordnung eingehalten werden.

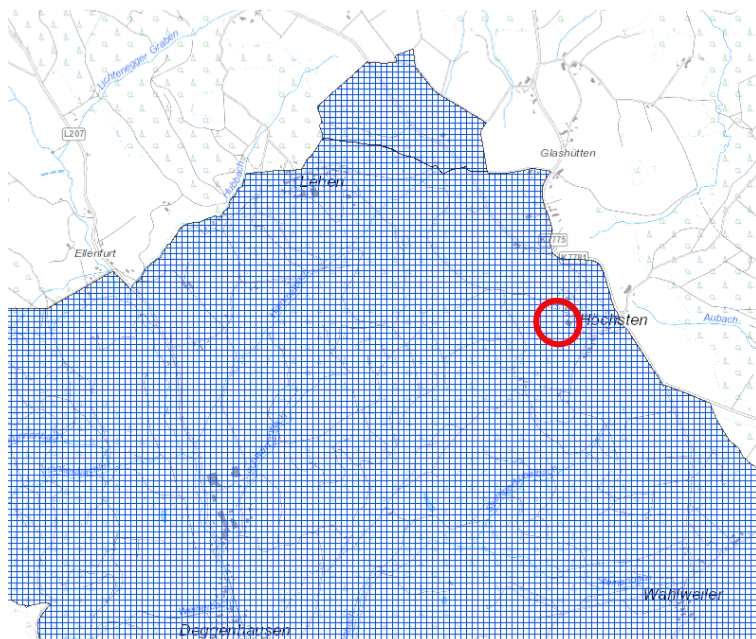


Abb. 12: Wasserschutzbiet Zone IIIB „Deggenhausertal-Wittenhofen“, rot: Lage des Plangebietes
Quelle: Daten und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 10.12.2019

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Der Stumpentobelbach entspringt ca. 300 m südöstlich. Das aktuell anfallende Regenwasser versickert auf dem Gelände.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der Übrigen Molasse, einem Grundwassergeringleiter (Hydrogeologische Einheiten HÜK350, LGRB Kartenviewer, Dezember 2019). Angaben zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen nicht vor.

Da sich unterhalb des Plangebietes Quellbereiche in (Rutsch-) Hanglagen befinden, ist mit wasserführenden Schichten im Bereich des Plangebietes zu rechnen.

Versickerung

Es ist davon auszugehen, dass die lehmigen und tonigen Böden keine ausreichende Versickerungsleistung aufweisen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Lehm Böden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit in ihrer Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen auf. Daher ist eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen kurz- und mittelfristig als gering einzustufen.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besitzen die Böden im südlichen Bereich eine hohe Leistungsfähigkeit. Aufgrund der Hangneigung und der feinporigen Böden fließt jedoch ein guter Teil des Niederschlagswassers oberflächlich ab. Das Plangebiet hat, auch aufgrund seiner geringen Größe, insgesamt eine geringe Bedeutung für den Grundwasserhaushalt.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens

Aufgrund der Topographie, der Bodenverhältnisse und der bestehenden Versiegelung ist davon auszugehen, dass schon jetzt ein Großteil des Niederschlagswassers, insbesondere bei Starkregenfällen, oberflächlich abfließt. Das im Bereich des Vorhabens anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gründach bzw. in einem Retentionsbecken am südlichen Gebietsrand gepuffert, der Überlauf geht in den angrenzenden Wald.

Bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine negativen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung in Verbindung mit der Dachbegrünung sowie der Retention sind die Auswirkungen als unerheblich für den Grundwasserhaushalt zu beurteilen, sofern die Vorgaben des WHG beachtet werden.

7.9 Klima/ Luft

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme in Illmensee liegt um 1.200 mm und ist damit relativ hoch. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 7,9° C. Die übergeordneten Winde auf dem Höchsten kommen überwiegend aus West-Südwest und Nord-Nordost.

Das Plangebiet befindet sich in einer exponierten Lage und ist durch die Kuppe im Nordosten und den Wald im Südwesten etwas wind- und wettergeschützt.

Die Gehölze produzieren Frischluft und fungieren als Filter für Schadstoffe und Staub. Zudem wirken die Gehölze durch Transpiration und Schattenwurf klimatisch ausgleichend.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Da sich das Plangebiet in einer ländlichen, dünn besiedelten Lage befindet, ist eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Die Gehölze haben eine mittlere Bedeutung als Luftfilter und in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion (Transpiration, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung). Die klimatische Funktion der Fläche ist nicht siedlungsrelevant.

Vorbelastung

Die überbauten und versiegelten Flächen heizen sich im Sommer vermehrt auf.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch den über das Straßenniveau hinaus ragenden Neubau wird der Kaltluftabfluss geringfügig beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude sind ca. 2 m höher als die bisherige Geländekante. Die Kaltluft ist ohne Siedlungsrelevanz. Durch den Erhalt von Gehölzen sowie die geplante Dachbegrünung werden ein günstiges Lokalklima und die Lufthygiene erhalten bzw. verbessert und der Klimaanpassung Rechnung getragen (Transpiration, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung).

Mit der zusätzlichen Versiegelung wird das Mikroklima geringfügig verändert. Die Temperatur nimmt im Jahresmittel auf den versiegelten Flächen zu.

Aufgrund der hohen Vorbelastung und der geringfügigen Neuversiegelung ist in der ländlichen Siedlungsstruktur nicht mit erheblichen Auswirkungen zurechnen.

7.10 Landschaft

Ein großer Teil der Siedlung Rubacker inklusive des Plangebietes lag innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Höchsten“ (LSG 4.37.025 Kreis SIG, LSG 4.35.032 Bodenseekreis). Das Landschaftsschutzgebiet umfasste ehemals insgesamt 21 ha. Es beinhaltet den die Landschaft bestimmenden Höhenzug mit hervorragender Aussicht. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit der Herausnahme der Siedlungsflächen auf ca. 2,73 ha wurde beantragt und Anfang 2017 in den Amtsblättern von Illmensee und Deggenhausertal veröffentlicht

Das Freizeitgelände lag nicht im LSG, sondern direkt angrenzend. Es liegt kurz unterhalb des Hochplateaus an einem südwest-exponierten Hang. Durch den angrenzenden Wald, Gehölzbestände sowie die Siedlungsstrukturen ist das Gelände landschaftlich gut eingebunden und von weitem nicht einsehbar.

Das Gelände ist überwiegend offen mit einigen Gehölzen, das Gewächshaus und die Schuppen / Esel-Unterstände liegen unterhalb einer Böschung und fügen sich gut in die Topographie ein. Aktuell wirkt das Gelände teilweise ungepflegt und wird als Zwischenlager für Aushub und Bauschutt verwendet.

Aus den oberen Hangbereichen öffnen sich weite Blicke bis zum Bodensee und den Alpen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist insbesondere als Umfeld des zukünftigen Hotels sowie der Kapelle von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit.

Für die umgebende Landschaft ist das Plangebiet aufgrund der geringen Wahrnehmbarkeit von untergeordneter Bedeutung.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch das leerstehende Gewächshaus der ehemaligen Fachklinik sowie das teilweise verwahrlost wirkende Gelände.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens

Das Freizeitgelände fügt sich gut in die Landschaft ein und ist, außer von der Straße direkt oberhalb, kaum wahrnehmbar. Durch den Neubau des Wellnessbades wird die Sicht durch das ca. 2 m über Straßenniveau ragende Pultdach auf ca. 30 m Länge beeinträchtigt. Vom Hochplateau des Höchsten ist das Gelände aufgrund der ehemaligen Klinikgebäude und zukünftigen Hotels praktisch nicht sichtbar. Die Eingrünung durch Gehölze bleibt von Westen, Süden und Osten bestehen. Die Grünfläche behält einen parkartigen Charakter. Durch die Dachbegrünung kann der Eingriff weiter gemindert bzw. das Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

7.11 Kulturelle Güter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Hofes Rubacker 14 westlich der heutigen Fachklinik ist ab 1414 in Schriftquellen ein Kloster belegt. Es ist durchaus möglich, dass sich insbesondere in den westlichen Abschnitten des Plangebietes archäologische Strukturen im Boden befinden, die Zeugnis von der ehemaligen Klosternutzung ablegen und gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind.

Sachgüter sind die bestehenden Gebäude (Gewächshaus, Schuppen / Eselunterstände) und Wege.

Auswirkungen durch Umsetzung

Die bestehenden Gebäude sind heruntergekommen und stellen keinen großen Wert dar. Sie werden teilweise in die Neuplanung integriert. Die Tierställe bleiben erhalten.

Eine undokumentierte Zerstörung archäologischer Strukturen, die Zeugnis von der ehemaligen Klosternutzung ablegen, wäre gem. § 8 DSchG unzulässig. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn

freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Die Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist häufig bei den Bewertungen der Schutzgüter eingeflossen (z.B. Boden und Wasser). Zusammenfassend werden die wichtigsten Wechselwirkungen nochmals dargestellt:

Wechselwirkungen sind durch die Bautätigkeiten (Störungen, Lärm) zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Tiere zu erwarten.

Wesentliche Wechselwirkungen bestehen zudem zwischen dem Schutzgut Tiere und dem Schutzgut Pflanze / Biotope / Biologische Vielfalt. Die Art und Zusammensetzung der Vegetation bestimmt die Habitatsignung für Tiere. Werden Biotopstrukturen entfernt, wirkt sich dies zugleich auf die Lebensraumbedingungen für Tiere aus.

Als weitere Wechselwirkung ist die Wirkung der zusätzlichen Versiegelung auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zu nennen. Abgrabungen (Schutzgut Boden) könnten Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt (Schutzgut Wasser) und damit eine Beeinträchtigung von hangabwärts liegenden Feuchtbiotopen verursachen (Schutzgüter Pflanzen und Tiere).

7.13 Sekundär- und Kumulativwirkungen

Unter Kumulativwirkungen wird die Zusammenwirkung der Effekte des geprüften Vorhabens mit den Effekten von anderen Plänen und Projekten verstanden.

Die Umnutzung des Freizeitgeländes (Wellnessbad und Sauna) steht mit dem geplanten Umbau des nördlich angrenzenden Hotels im räumlich-funktionalem Zusammenhang, da es als dessen Freizeitbereich dienen soll.

Durch die beiden Vorhaben verstärken sich die möglichen Beeinträchtigungen für die folgenden Schutzgüter kumulativ:

- Boden: Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Klima: verstärkte Aufheizung auf versiegelten Flächen
- Pflanzen: Beeinträchtigung durch höheren Nutzungsdruck (Mahd, Befahren)
- Tiere: Beeinträchtigung durch erhöhten Besucher- und Fahrzeugverkehr, optische Wirkungen, Lärm- und Licht-Immissionen...
- Landschaftsbild: Errichtung von Gebäuden

8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild (siehe oben). Durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können negative Auswirkungen minimiert werden. Das umgestaltete Freizeitgelände bietet den Gästen des zukünftigen Hotels ein attraktives Umfeld zur Erholung.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne die geplante Umgestaltung würden die Flächen weiterhin großteils brach liegen und zunehmend verbuschen.

9. Maßnahmen der Grünordnung

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Beachtung des Artenschutzes bei Gebäudeabrissen

Maßnahme

Vor dem Abbruch von Gebäuden (Schuppen, Ställe, Gewächshaus) muss durch fachkundige Begutachtung sichergestellt werden, dass kein Gelege von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen von den Arbeiten betroffen sind.

Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgutachter festgestellt, sind durch diesen Maßnahmen zu benennen, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen. Ein Abriss darf nur zwischen dem 01. November und 29. Februar erfolgen.

Vor Abrissarbeiten wird empfohlen, diese rechtzeitig (Mai-Juli) durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Ersatzquartiere zu schaffen.

Begründung

Schutzgut Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel und Fledermäuse, Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutplätzen und Quartieren in oder an Gebäuden, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Festsetzung Hinweis im Bebauungsplan i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz), Aufnahme als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung

V 2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Maßnahme

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Begründung

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen, Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

Festsetzung Hinweis im Bebauungsplan i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz), Aufnahme als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung

V 3 Erhalt von Gehölzen

Maßnahme

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bestandsbäume Nr. 1–3 im Bereich der Tierställe (Hainbuche, zwei Bergahorne) sowie die Rotbuchen-Gruppe Nr. 4–8 werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß den Vorgaben einschlägiger Fachnormen vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien, das Abstellen von Geräten sowie die Anlage von Wegen oder Befestigungen im Trauf- und Wurzelbereich sind unzulässig. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Feldhecke am östlichen Gebietsrand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Neuanlage von Wegen oder Durchfahrten durch die Hecke ist nicht zulässig. Eine 4 Meter breite Zufahrt zur Bewirtschaftung der Grünflächen im Geltungsbereich ist im Bereich der bestehenden Durchfahrt durch die Hecke zulässig (in der Planzeichnung gekennzeichnet).

Bei Abgang sind die Gehölze mit Arten der Pflanzlisten gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere	Erhalt der prägenden Gehölze, Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Erhalt von Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräumen, Biotopverbundelemente
Schutzgut Landschaftsbild	Strukturreiche Landschaftselemente sowie eine Eingrünung zur Wohnbebauung werden erhalten
Schutzgut Klima/ Luft	Bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung wird erhalten

Festsetzung: § 9 (1) 25b BauGB

V 4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Deggenhausertal-Wittenhofen“ sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung

Schutzgut Boden / Wasser:	Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser (Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB)
---------------------------	---

Festsetzung Hinweis im Bebauungsplan

V 5 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem MetallMaßnahme

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 6 Vermeidung von VogelschlagMaßnahme

Verglaste Wind- und Sichtschutzelemente, verglaste "über-Eck"-Situationen, gläserne Verbindungsgänge und Glaspavillons sind nicht zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile sind zu vermeiden (max. 3 m² Glasfläche).

Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können (Südfront Schwimmbad), sind zwingend spiegelsarme Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas, Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster, Raster aus flächige vertikalen oder horizontalen Linien oder Punktraster) gemäß den Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu verwenden (SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht.

(<https://www.vogelwarte.ch/de/projekte/publikationen?publicationId=686>)

Begründung

Schutzgut Pflanzen&Tiere: Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren. Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere u.a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z. B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

9.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieser geeignet mit tiefwurzelnden Pflanzen zu bepflanzen. Das Zwischenlager darf nicht befahren werden.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtungen auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Das anfallende unbelastete Bodenmaterial ist durch einen Massenausgleich auf dem Grundstück vor Ort wiederzuverwenden.

Wird für eventuelle Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 oder VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

Die Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), des Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM 1994) sind anzuwenden.

Begründung

Schutzgut Boden	Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung
-----------------	---

<u>Festsetzung</u>	Hinweis im Bebauungsplan
--------------------	--------------------------

M 2 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Hoffflächen, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wasser-gebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

Begründung

Schutzgut Boden:	Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teil-
------------------	--

versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser

Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenabflusses, Reduzierung von Abflussspitzen; Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Schutzgut Klima/Luft: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 3 Naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche als Wiesenfläche mit Gehölzen

Maßnahme

Die private Grünfläche ist zu mindestens 70% naturnah zu gestalten mit blütenreichen Wiesenflächen und gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2.

Aufwertung der Wiesenflächen: Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von den angrenzenden FFH-Mähwiesen Wiesen, Alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Glatthafer), je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mahdgutes, Ausbringung von Festmist alle 2 bis 3 Jahre auf der Fläche zulässig.

Auf 20 % der Fläche (ca. 1.030 m²) kann eine intensivere Nutzung des Grünlandes erfolgen (z.B. Rasen zur sportlichen Betätigung). Auf weiteren maximal 10 % (ca. 515 m²) dürfen Wege mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Geringfügige, landschaftsgerechte Geländemodellierungen sind möglich. Flächige Abgrabungen und nächtliche Beleuchtung sind nicht zulässig.

Die Gestaltung wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wie z.B. Ställe, Scheunen, Hütten, überdachte Stellplätze, Garagen, sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

Begründung

Schutzgut Tiere / Pflanzen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Habitatstruktur für Vögel und Fledermäuse

Schutzgut Landschaft Einfügen des Geländes in die Landschaft

Schutzgut Mensch / Erholung: Schaffung von hochwertigen Flächen für die Erholung der Hotelgäste, Naturerlebnis

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

M 4 Retention von Niederschlagswasser

Maßnahme

Zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Niederschlagswassers ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Retentionsbecken anzulegen. Das Becken ist mit Hilfe einer Anschüttung eines Dammes anzulegen. Eine Abgrabung ist nicht zulässig.

Die unbelasteten Niederschlagswässer werden in der Retentionsmulde gepuffert und versickert, überschüssiges Wasser sickert über einen Überlauf in den angrenzenden Wald. Der Böschungsverlauf ist naturnah zu gestalten. Das Becken ist als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen (z. B. Saatgutmischung Rieger Hofmann GmbH Nr. 06 – Feuchtwiese, Syringa Mischung 01: Feuchtwiesenmischung, Saatgut vergleichbarer Qualität oder Mahdgutübertragung (Archewiesen-Projekt)). Die Fläche ist 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen.

Die Böschung zum Wald hin ist mit geeigneten, schattenverträglichen, gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Weidenarten, Holunder, Wasserschneebeil, Pfaffenhütchen).

Flächen nach Norden sind gemäß M3 als artenreichen Wiesenflächen anzulegen.

Von Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken (z.B. Dachbegrünung, Zisternen zur Brauchwassernutzung, Bewässerung der Außenanlagen, offener Schwimmteich) ist Gebrauch zu machen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Rückführung des Regenwassers in den Wasserkreislauf, Entlastung des Kanalsystems

Schutzgut Tiere: Teillebens- und Rückzugsraum für Tiere

Schutzgut Landschaft: Einfügen des Beckens in die Landschaft

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

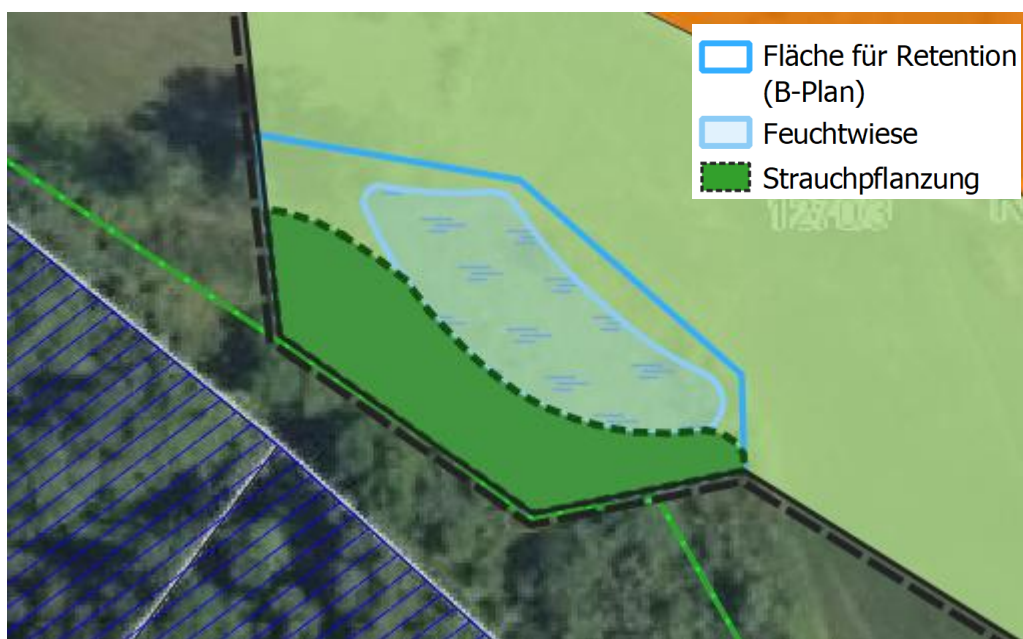


Abb. 13: M 4 – Gestaltung des Retentionsbeckens

M 5 Reduktion von Lichtemissionen / Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Maßnahme

Die Beleuchtung des Geländes muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Eine nächtliche Beleuchtung der privaten Grünfläche (südlicher Teil des Geltungsbereichs) ist nicht zulässig. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft nach Osten, Süden und Westen ist weitgehend zu minimieren.

Für die Außenbeleuchtung im Sondergebiet sind insektenschonende Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität im Sondergebiet ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.

Begründung

Schutzgut	Vermeidung einer nächtlichen Abstrahlung in das angrenzende FFH-Gebiet
Pflanzen&Tiere:	(Wald), Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere durch Flug zu den Leuchtquellen, Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermaus-Jagdgebieten und Flugkorridoren, insbesondere im FFH-Gebiet
Schutzgut Landschaft:	Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild
<u>Festsetzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, bzw. Hinweis im Bebauungsplan (nur Beleuchtungsintensität)

M 6 Kleinsäugerfreundliche Einzäunung des Geländes

Maßnahme

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien ist ein Bodenabstand von Zäunen und sonstige Barrieren von mindestens 15 cm einzuhalten.

Begründung

Schutzgut	Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere
Pflanzen & Tiere:	
<u>Festsetzung</u>	§ 74 (1) 3 LBO

M 7 Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Baugrundstück

Maßnahme

Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Entlang der nordwestlichen Grenze ist eine ca. 36 m lange und 2,5 m breite freiwachsende Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen („Feldhecke“) anzulegen, Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig („Schottergärten“), sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf maximal 20 % der unbebauten Flächen zulässig.

Begründung

Schutzgut Boden:	Teilerhalt der Bodenfunktionen
Schutzgut Mensch/ Landschaft:	ansprechende Gestaltung, Eingrünung der Gebäude zur Landschaft
Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungs- funktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten, Puffer zum FFH-Gebiet
Schutzgut Klima/Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration,
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlas- tung der Kanalisation

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) 3 LBO)



Abb. 14: M 7 – Anlage Feldhecke zur Eingrünung (innerhalb Geltungsbereich)

M 8 Erdüberdeckung von unterirdischen GebäudeteilenMaßnahme:

Unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen.

Begründung:

Schutzgut Mensch/ Landschaft:	Optische Aufwertung
Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Schutzgut Klima/Luft:	Verbesserung des Kleinklimas
Schutzgut Wasser:	Verringerung des Oberflächenabflusses
<u>Festsetzung:</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 9 DachbegrünungMaßnahme:

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Photovoltaikanlagen sind zu begrünen.

Begründung:

Schutzgut Mensch/ Landschaft:	optische Aufwertung der Blickbeziehung vom künftigen Hotel auf das Dach des Schwimmbadgebäudes
Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Lebensraum für Insekten und spezialisierte, trockenheitsangepasste Pflanzen
Schutzgut Klima/Luft:	Verbesserung des Kleinklimas; Bestandteil der „Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Baden-Württemberg“ (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Juli 2015)
Schutzgut Wasser:	Retention von Niederschlagswasser, Verringerung des Oberflächenabflusses

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften

9.3 Kompensationsmaßnahmen

K 1 Aufwertung der an den Geltungsbereich grenzenden Wiesenflächen, Pflanzung von Hecken und Obstbäumen

Maßnahme

Aufwertung der Wiesenflächen: Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von den angrenzenden FFH-Mähwiesen, Alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-3 malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes, Ausbringung von Festmist alle 2 bis 3 Jahre auf der Fläche zulässig.

Ziel auf der südlichen Wiesenfläche: Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (südlich des Grundstücks vorhanden)

Pflanzung/ Ergänzung einer Feldhecke an der Grenze zum FFH-Gebiet westlich des Baufensters (mind. 5 m breit, ca. 155 m²) sowie von insgesamt 9 Obstbäumen (regionaltypische Sorten). Sicherung und Erhalt, bei Abgang gleichwertiger Ersatz.

Begründung

Schutzgut Tiere / Pflanzen	Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Habitatstruktur für Vögel und Fledermäuse
Schutzgut Landschaft	Einfügen des Geländes in die Landschaft
Schutzgut Mensch / Erholung:	Schaffung von hochwertigen Flächen für die Erholung der Hotelgäste, Naturerlebnis

Festsetzung

Sicherung im Durchführungsvertrag, Eintrag im Grundbuch

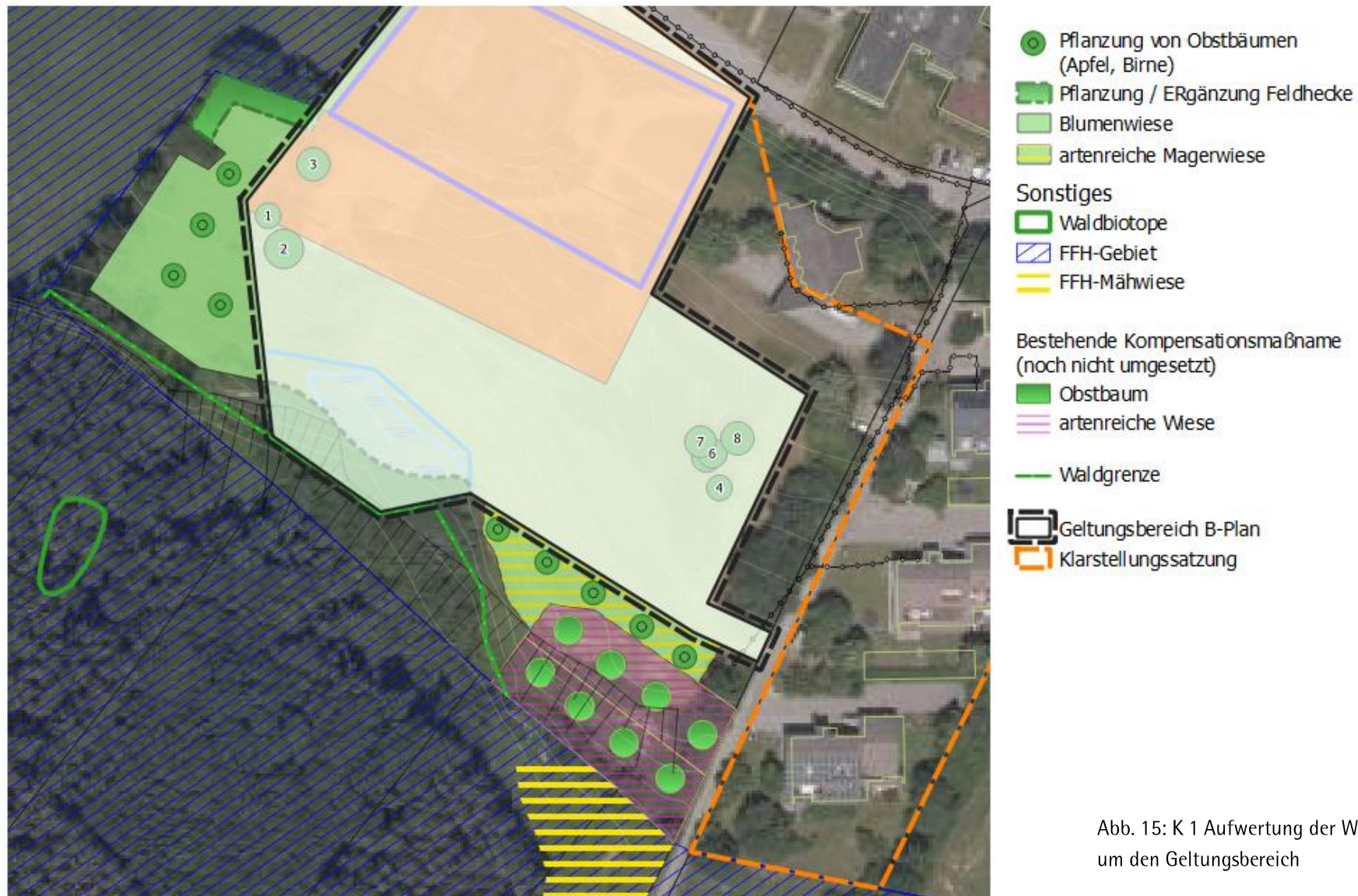


Abb. 15: K 1 Aufwertung der Wiesenflächen um den Geltungsbereich

K 2 Aufwertung der Wiesenflächen auf dem Flurstück 346 (Gemarkung Illwangen)

Maßnahme

Aufwertung der Wiesenflächen: Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von FFH-Mähwiesen / artenreichen Feuchtwiesen im Umfeld, Alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen später.

Die Maßnahme wird zum Satzungsbeschluss noch konkretisiert.

Begründung

Schutzgut Tiere / Pflanzen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Habitatstruktur für Vögel und Fledermäuse

Festsetzung Sicherung im Durchführungsvertrag, Eintrag im Grundbuch

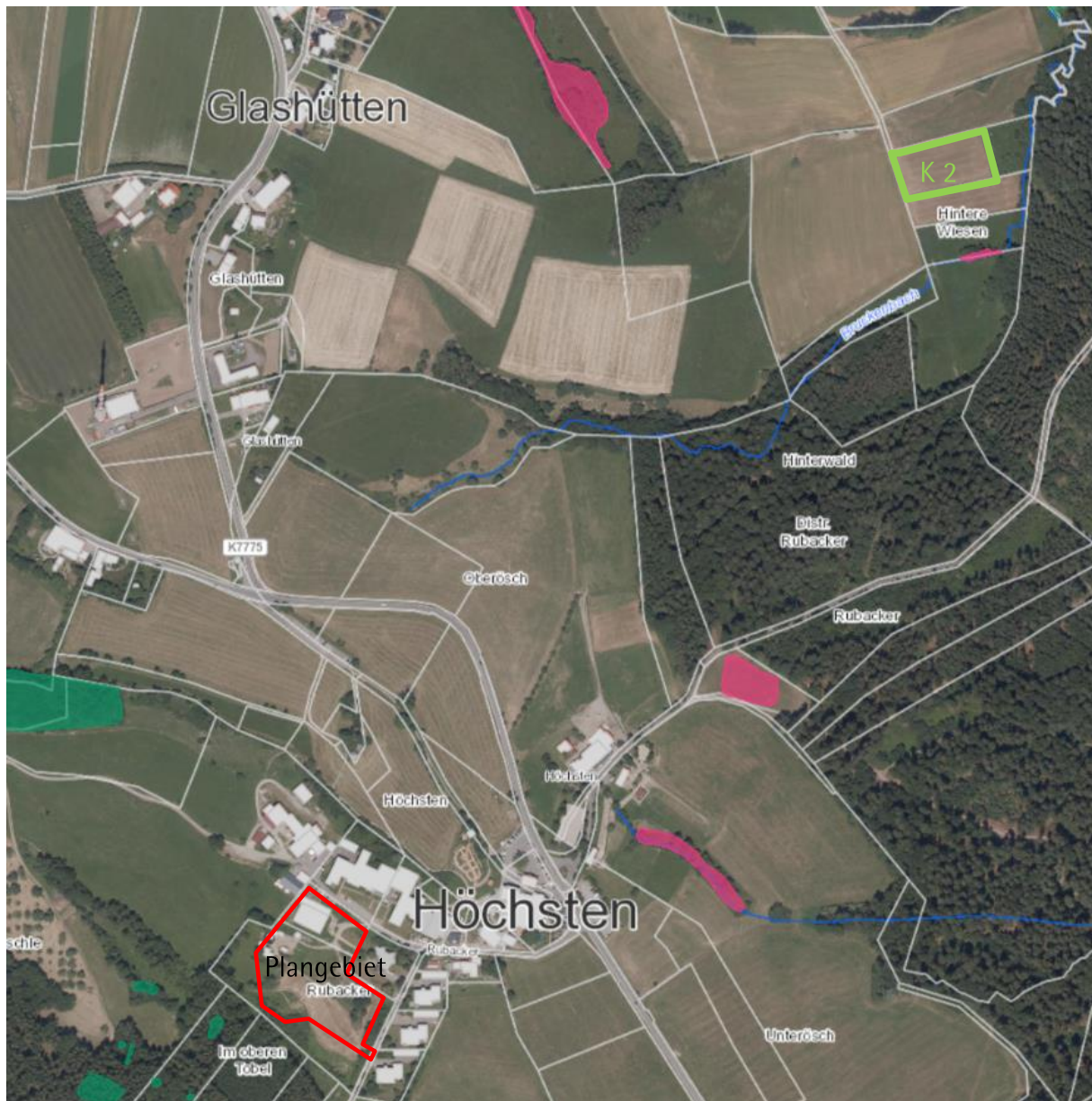


Abb. 16: Lage K2

10. Eingriffs-Kompensations-Bilanz

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den geplanten Eingriff wurde gemäß des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg und Sigmaringen (2013) erstellt. Maßgeblich sind die Bewertungen der Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt“. Hierfür wird jeweils der Kompensationsbedarf in Ökopunkten ermittelt, zusammengefasst und funktionsübergreifend kompensiert.

Schutzgut Boden

Da der Boden im Sondergebiet fast komplett durch Versiegelung, Überbauung oder Abgrabungen vorbelastet ist, wird auf eine Bilanzierung gemäß der Ökokonto-Verordnung (2011) in Verbindung mit dem Heft 23 der LUBW (2010) verzichtet. Im Bereich der Grünfläche werden aktuell durch Verdichtung und Teilversiegelung beeinträchtigte Bereiche rekultiviert. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

Eine Bilanzierung erfolgt für das Retentionsbecken im südlichen Plangebiet. Hier ist nicht von einer Vorbelastung der Bodenfunktionen auszugehen.

Für das Retentionsbecken und die allgemeine bauzeitliche Inanspruchnahme der Böden im Geltungsreich entsteht ein Kompensationsbedarf von rd. 5.600 ÖP für das Schutzgut Boden.

Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden

Flur- stück	aktuelle Nutzung	Klassen- zeichen	Fläche (m²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff							Bewertungsklasse nach dem Eingriff							Kompensations- bedarf in ÖP			
					NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt- bewertung)	ÖP (Gesamt- bew. x 4)	ÖP x A [m²]	NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt- bewertung)	ÖP (Gesamt- bew. x 4)	ÖP x A [m²]	ÖP/m²	ÖP x A [m²]		
1270/3	Gebüsch	L3c2*	920	Retentionsbecken	1	3	3	**	2,333	9,333	8.587	1	1	1	**	1,000	4,000	3.680	-5,333	-4.907		
Summe			920																	-4.907		
					Zusätzlicher Abschlag von 10 % durch bauzeitliche Inanspruchnahme der Grünflächen und nicht überbauten Flächen im Plangebiet (rd. 6.500 m²)																	-648
Kompensationsbedarf Boden																				-5.555		

* für das Flurstück selbst liegt keine Bodenbewertung vor, daher wird auf die Werte des angrenzenden Flst. zurückgegriffen

** Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

ÖP Ökopunkte
 NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 NV Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
 0 keine (versiegelte Flächen)
 1 gering
 2 mittel
 3 hoch
 4 sehr hoch

Schutzgut Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Pflanzen, Biologische Vielfalt“ wird gemäß der Biotopwertliste (Tabelle 1) im Tabellenteil des gemeinsamen Bewertungsmodells ermittelt.

Tabelle 5: Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (teilweise ruderal)	4.730	13	12	56.760
33.80	Zierrasen	505	4	4	2.020
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	25	11	11	275
41.10/ 41.22	Feldgehölz/Feldhecke am Ostrand (Anteil im Plangebiet)	40	17	17	680
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	160	17	17	2.720
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	820	16	16	13.120
43.10	Gestrüpp	1.970	9	9	17.730
60.10	Von Gebäuden bestandene Fläche	1.125	1	1	1.125
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	565	1	1	565
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	530	2	2	1.060
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter, mit Pflanzenbewuchs	530	2	4	2.120
45.10b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (8 Stk) nicht bewertet, da zum Erhalt festgesetzt				
	Summe	11.000			98.175

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
	Verkehrsfläche (440 m²)			
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	440	1	440
	Sondergebiet (5.400 m²)			
60.10	Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.060	1	1.060
60.10/ 60.55	ext. Dachbegrünung des Schwimmbadgebäudes (60.55 Kleine Grünfläche, Bewachsenes Dach)	1.100	4	4.400
60.10	Überschreitung durch Nebenanlagen (50% der GRZ)	1.080	1	1.080
60.60	Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet (Außenanlagen Sauna und Bad = Garten)	2.070	6	12.420
41.22	Feldhecke (Eingrünung, mind. 2,5 m breit)	90	14	1.260
	Private Grünfläche (5.160 m²)			
33.41, 42.20	Parkartige Fläche mit Blumenwiesen und randlich Gehölzgruppen, extensiv landwirtschaftlich genutzt (70%)	2.692	13	34.996
33.70 33.80	Fläche für Sportangebote etc (Zierrasen, Trittpflanzenbestand), Aufwertung weil extensive Nutzung (20 %)	1.032	9	9.288
60.23	teilversiegelte Wege (10%)	516	2	1.032
	davon Fläche für die Retention (920 m²)			
35.40, 33.41	Retentionsfläche (wechselfeuchte Wiese)	340	11	3.740
42.20	Hecke aus schattenverträglichen Sträuchern (z.B. Weiden, Holunder, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen)	390	14	5.460
33.41	extensiv genutztes Grünland (Fettwiese), abgewertet wegen gestörtem Standort (Auffüllung)	190	12	2.280
45.10b	Erhalt Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (8 Stk), nicht bewertet, da zum Erhalt festgesetzt			
	Summe	11.000		77.456

** Erhalt des Gehölzbestandes (Festsetzung im Bebauungsplan)

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)

-20.719

Nach der Bilanzierung der Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen, Biologische Vielfalt ergibt sich unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und des Erhalts der Bestandsgehölze innerhalb des Plangebiets ein Kompensationsbedarf von 20.719 Ökopunkten.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf eine Bilanzierung des Eingriffs auf das Landschaftsbild wird verzichtet, da der Charakter des Gebiets nicht verändert wird und das Gelände von außerhalb kaum einsehbar ist.

Die geplante Bebauung konzentriert sich auf den bisher mit einem Gewächshaus überbauten Bereich, die Eselställe bleiben unverändert bestehen.

Die aktuell teilweise ruderalisierte und als Lagerplatz genutzte Grünfläche bleibt ebenfalls bestehen und wird aufgewertet.

Das Plangebiet ist von Osten und Nordosten durch Feldhecken und Gehölze im Bereich der Kirche eingegrünt. Im Süden grenzt der Wald an, im Westen steht ebenfalls eine Baumhecke. Die Gehölze im Plangebiet sind zum Erhalt festgesetzt.

Von Norden ist das Gebiet von der Straße aus überschaubar, hier wird durch die Gebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m über dem Straßenniveau (max. 807 m ü. NN) die Sicht auf und über das Plangebiet auf einer Länge von ca. 30 m verschattet. Eine Dachbegrünung mildert die optischen Wirkungen von Norden ab.

Vom Höchsten aus ist die Sicht auf das Plangebiet durch die ehemaligen Klinikgebäude verstellt.



Abb. 17: Blick über das Plangebiet von der Straße

Gesamtbilanz

Tabelle 6: Gesamtbilanz

	Ökopunkte
Schutzgut Boden	-5.555
Schutzgut Pflanzen & Biologische Vielfalt	-20.719
GESAMT	-26.274

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von insgesamt 26.274 ÖP.

Bilanz externe Kompensation

Durch die Aufwertung von an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen (Einbringen von Artenvielfalt, Obstbäume, Ergänzung Heckenstrukturen) sowie die Aufwertung des Grünlandes auf Seppes Wies (Flurstück 348, Gemarkung Illwangen) kann der Kompensationsbedarf gedeckt werden.

K 1 Aufwertung der an den Geltungsbereich grenzenden Wiesenflächen, Pflanzung von Hecken und Obstbäumen

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Westlich Geltungsbereich: Fettwiese mittlerer Standorte (teilweise beweidet, eher artenarm)	1.450	13	12	17.400
33.41	Südlich Geltungsbereich: Fettwiese mittlerer Standorte	550	13	13	7.150
	Summe	2.000			24.550

PLANUNG					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert		Bilanzwert
	Westlich Geltungsbereich:				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich (Blumenwiese)	1.300	13	15	19.500
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	500		4	2.000
41.22	Feldhecke (Ergänzung)	150	14	14	2.100
	Südlich Geltungsbereich:				
33.43	Magerwiese	550	21	17	9.350
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	550		4	2.200
	Summe	1.200			35.150

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)	10.600
---	---------------

K 2 Aufwertung der Wiesenflächen auf dem Flurstück 346 (Gemarkung Illwangen)

Bestand		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	4.000
	Summe	4.000

Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
13	13	52.000
		52.000

Planung		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich (Blumenwiese)	4.000
	Summe	4.000

Biotopwert		Bilanzwert
13	17	68.000
		68.000

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)

16.000

Insgesamt können 26.600 Ökopunkte generiert werden, so dass der externe Kompensationsbedarf von 26.274 ÖP vollständig kompensiert werden kann.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend umgesetzt oder würden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig erkannte negative Umweltauswirkungen hervorgerufen, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, ist nach §4c BauGB eine Überwachung durch die genehmigende Stelle (hier: Gemeinde Deggenhausertal) durchzuführen.

Die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch der Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Deggenhausertal erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

Nach §4 (3) BauGB unterrichten die zuständigen Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Familie Kleemann plant, den bestehenden Berggasthof mit Hotel zu erweitern. Hierfür ist der Teilabriss, Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Fachklinik am Höchsten in ein familienfreundliches Wellnesshotel vorgesehen. In diesem Zuge soll auch das ehemalige Freizeitgelände der Klinik wieder aktiviert und umgestaltet werden. Dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Homberg, Gemeinde Deggenhausertal und umfasst ca. 1,1 ha.

Durch die Reaktivierung und Neugestaltung des Freizeitgeländes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Naherholung.

Da alle wertgebenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden und der Charakter des Gebietes erhalten bleibt sind **nur geringe Beeinträchtigungen** für Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten. Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens und der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn die Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz, vor allem Dachbegrünung und eine Beschränkung der Beleuchtung umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch das geplante Bauvorhaben werden fast ausschließlich bereits versiegelte oder überformte Böden in Anspruch genommen. Böden mit weitgehend unbelastetem Aufbau im südlichen Plangebiet werden durch die Auffüllung eines Retentionsbeckens auf einer Fläche von 920 m² beeinträchtigt. Hierdurch entstehen in geringem Umfang **erhebliche Beeinträchtigungen**. Durch die Reaktivierung des brachliegenden Geländes entstehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Fläche.

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung in Verbindung mit der Dachbegrünung sowie der Retention sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für den Grundwasserhaushalt zu erwarten, sofern die Vorgaben des WHG beachtet werden. Bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung sind auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Vor allem durch den über das Straßenniveau hinaus ragenden Neubau kann es zu **geringen Beeinträchtigungen** für das Lokalklima kommen. Aufgrund der hohen Vorbelastung und der geringfügigen Neuversiegelung in der ländlichen Siedlungsstruktur sind diese nicht erheblich.

Das Freizeitgelände fügt sich gut in die Landschaft ein und ist, außer von der Straße direkt oberhalb, kaum wahrnehmbar. Die Grünfläche behält einen parkartigen Charakter. Durch die Dachbegrünung kann der Eingriff weiter gemindert und das Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen (Licht, Lärm, Gerüche etc.) sind nicht zu erwarten.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Erhalt von Gehölzen, Schutz des Oberbodens, Verwendung offener Beläge, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, Vermeidung von Vogelschlag, Naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche als Wiesenfläche mit Gehölzen, Retention von Niederschlagswasser, Reduktion von Lichtemissionen / Verwendung insektenschonender Beleuchtung, Kleinsäugerfreundliche Einzäunung des Geländes, Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Baugrundstück, Erdüberdeckung von unterirdischen Gebäudeteilen, Dachbegrünung.

Auch nach Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Biotope.

Als externe Kompensationsmaßnahmen dienen die Aufwertung der an den Geltungsbereich grenzenden Wiesenflächen, Pflanzung von Hecken und Obstbäumen sowie die Aufwertung der Wiesenflächen auf dem Flurstück 346 (Gemarkung Illwangen).

13. Literatur und Grundlagen

Literatur

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU)

- Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (2012)

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (LAI)

- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Beschluss der LAI vom 13.09.2012

DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V.

- Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (2007)

FETSCHER, MANFRED:

- Gesamtkonzept zum Teilabriss Fachklinik und Umbau zum Familienhotel (Stand Sept. 2016)
- Skizzen, Entwürfe und Ansichten von Freizeitgelände und Schwimmbad (2019-2021)

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARKDORF, BESTEHEND AUS DER STADT MARKDORF UND DEN GEMEINDEN BER-MATINGEN, DEGGENHAUSERTAL, OBERTEURINGEN (GVV MARKDORF):

- Flächennutzungsplan 2025 (2014)
- 1. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

GEMEINDEN DEGGENHAUSERTAL UND ILLMENSEE:

- Antrag auf Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.37.025 / Nr. 4.35.032 „Höchsten“ im Zuge der Bauleitplanung zum Familienhotel / Berggasthof Höchsten (2016; 365° freiraum + umwelt)
- Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren nach §6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit §24 LplG im Zuge der Bauleitplanung zum Familienhotel / Berggasthof Höchsten (2016; 365° freiraum + umwelt)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG

- Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2018)
- Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)
- Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Fachdienst Naturschutz (2002)
- Daten- und Kartendienst der LUBW online

LANDKREISE BODENSEEKREIS, RAVENSBURG UND SIGMARINGEN

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (2013)

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG

- Ökokonto-Verordnung (2011)

MINISTERIUM FÜR VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG

- Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut, Schreiben vom 05.11.2020 (Aktenzeichen 2-887/11)

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

- Vollzug § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung gebietseigener Gehölze (Schreiben vom 12.09.2014)

REGIONALVERBAND BODENSEE–OBERSCHWABEN

- Regionalplan (1996)
- Fortschreibung des Regionalplans, 2. Anhörung (Dez. 2020)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (LGRB)

- Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB (2006)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

- Entscheidung im Zielabweichungsverfahren Höchsten vom 18.04.2017

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PFULLENDORF, HERDWANGEN–SCHÖNACH, ILLMENSEE UND WALD

- Flächennutzungsplan 2015

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002):

- Landesentwicklungsplan (2002)

Karten/Pläne

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

- Topographische Karte digital (Top 25 Viewer)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

- Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen 2020/2021; <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG:

- Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1:25.000

GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG :

- <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

Aktuelle Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) Vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).
- FFH-Richtlinie – Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG).
- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 1. April 2011
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998, Zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)
- Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (GBl. S. 161, 162)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das zuletzt durch Artikel 1 des

Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg (KSG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2013 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 937)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

ANHANG

Anhang I Pflanzlisten

Anhang II Baumliste

Anhang III Fotodokumentation

ANHANG I

PFLANZLISTEN

Pflanzliste I: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Alternativ: **Hochstamm-Obstbäume** und Walnüsse in regionaltypischen Sorten

Pflanzliste II: Sträucher

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist nur gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus levigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

ANHANG II BAUMLISTE

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- durchm. (cm)	Stamm- umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchm. (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges
1	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	30	94	10-12	8-10	+	x	schiefgewachsen
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	70	220	18-20	16-18	+	xxx	2-stämmig ab ca. 1 m Höhe
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	50	157	12-14	12-14	+	xx(x)	
4	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	30	94	8-10	6-8	+	xx	schiefgewachsen
5	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	40	126	12-14	6-8	+	xxx	Baumgruppe, eng beeinander
6	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	40	126	12-14	6-8	+	xxx	
7	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	45	141	10-12	8-10	+	xxx	etwas einseitig
8	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	50	157	12-14	8-10	+	xxx	stark gestutzt

+ vital
 +- eingeschränkt vital
 - abgehend
 -- abgestorben

- nicht erhaltensfähig
 X erhaltensfähig
 XX erhaltenswürdig
 XXX sehr erhaltenswürdig

ANHANG III

FOTODOKUMENTATION



Blick über das Plangebiet nach Süden. Auf der Fläche ist ein Gewächshaus vorhanden (Foto: Herbst 2019)



Vorhandene landwirtschaftliche Gebäude (Eselhaltung) mit teilbefestigten Flächen und erhaltenswertem Baumbestand. Blick nach Südwesten. (Foto: Juni 2021)



Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Von der Fläche hat man bei gutem Wetter Alpensicht. (Foto Juni 2021)



Das Gelände ist durch ruderalisierte, teils in Verbuschung begriffene Fettwiesen geprägt. (Foto: Juni 2021)



Nach Osten sind eine Rotbuchen-Baumgruppe sowie eine Feldhecke mit Bäumen vorhanden, die das angrenzende Wohngebiet wirksam abschirmen. Nordöstlich grenzt eine moderne Kirche an. Blick nach Südosten. (Foto: Juni 2021)



Die Buchengruppe im Osten des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt, ebenfalls die straßenbegleitende, breite Feldhecke. Blick nach Osten (Foto: Nov. 2019).