

Planungsausschuss am 16. November 2016

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 2

**Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)
i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG):
Geplantes Familienhotel beim Berggasthof „Höchsten“ in den Gemeinden Deggen-
hausertal (Bodenseekreis) und Illmensee (Landkreis Sigmaringen)**

Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben

- Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss stimmt der beantragten Abweichung von dem als Ziel formulierten Plansatz 3.3.2 („Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“) zu und beauftragt die Verbandsverwaltung, eine entsprechende Stellungnahme gegenüber dem Regierungspräsidium Tübingen (Höhere Raumordnungsbehörde) abzugeben.

1 Vorbemerkung

Der auf dem Höhenrücken des Höchsten gelegene Berggasthof „Höchsten“ soll zu einem Familienhotel umgebaut und um mehrere Bauteile erweitert werden. In die Konzeption sollen auch die Gebäudeteile einer seit Jahren leer stehenden ehemaligen Fachklinik einbezogen werden, die teilweise umgebaut und reaktiviert oder abgerissen werden. Die zur ehemaligen Klinik gehörende Freifläche soll ebenfalls reaktiviert und umstrukturiert werden. Von dem Vorhaben, für das mehrere Bauleitplanverfahren notwendig sind, ist sowohl die Gemeinde Deggenhausertal (Bodenseekreis) als auch die Gemeinde Illmensee (Landkreis Sigmaringen) betroffen.

Bei dem geplanten Vorhaben kommt es zu einem Zielkonflikt in Bezug auf den im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegten und als Ziel formulierten „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“ (Plansatz 3.3.2). Alle Planflächen (bestehender Berggasthof, geplante Erweiterung, Neu- und Umbau im Bereich der ehemaligen Fachklinik und die zugehörigen Freizeitflächen) befinden sich innerhalb dieses Bereiches. Laut dem Plansatz 3.3.2 sind die „Schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege“ von Bebauung grundsätzlich frei zu halten.

Daher ist ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 24 LplG zu beantragen und zu begründen.

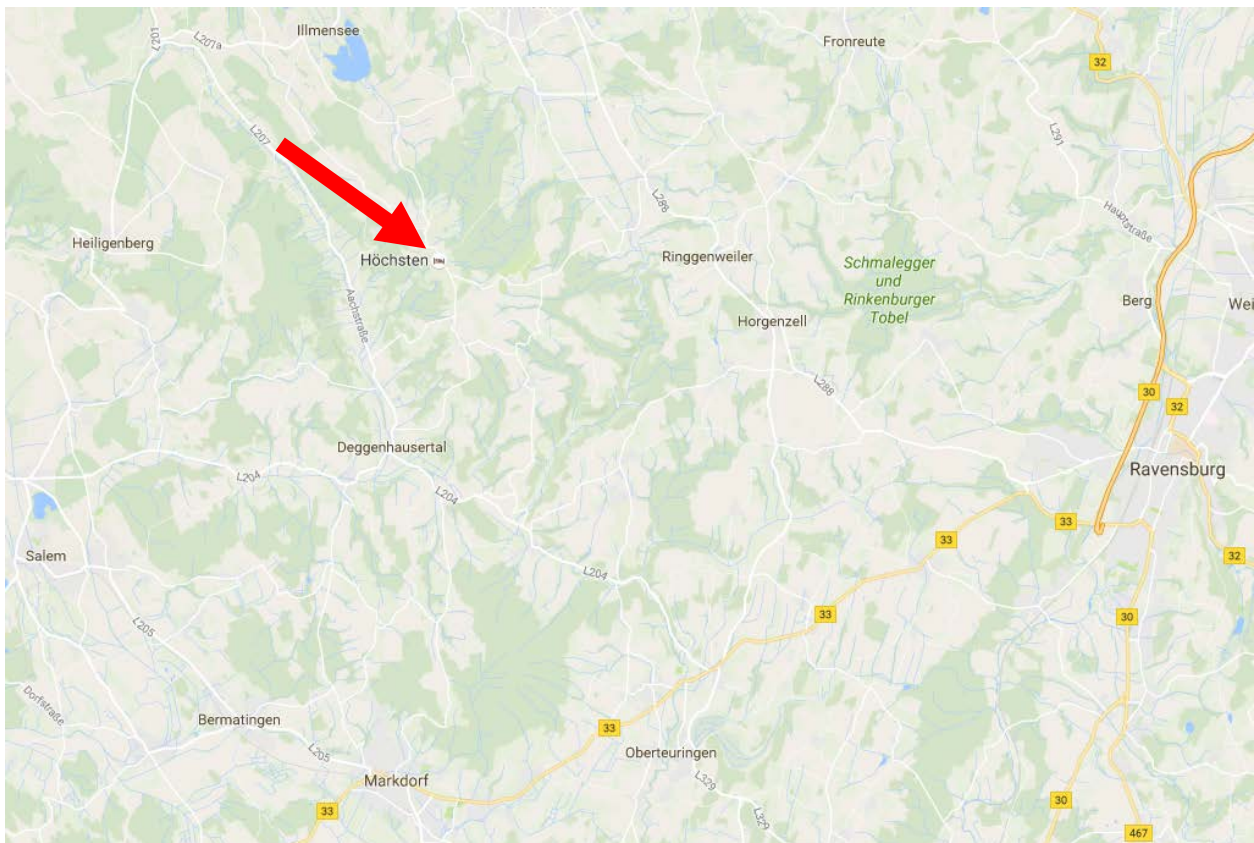


Abb. 1: Lage vom Höchsten im regionalen Kontext (Quelle: Google Maps)

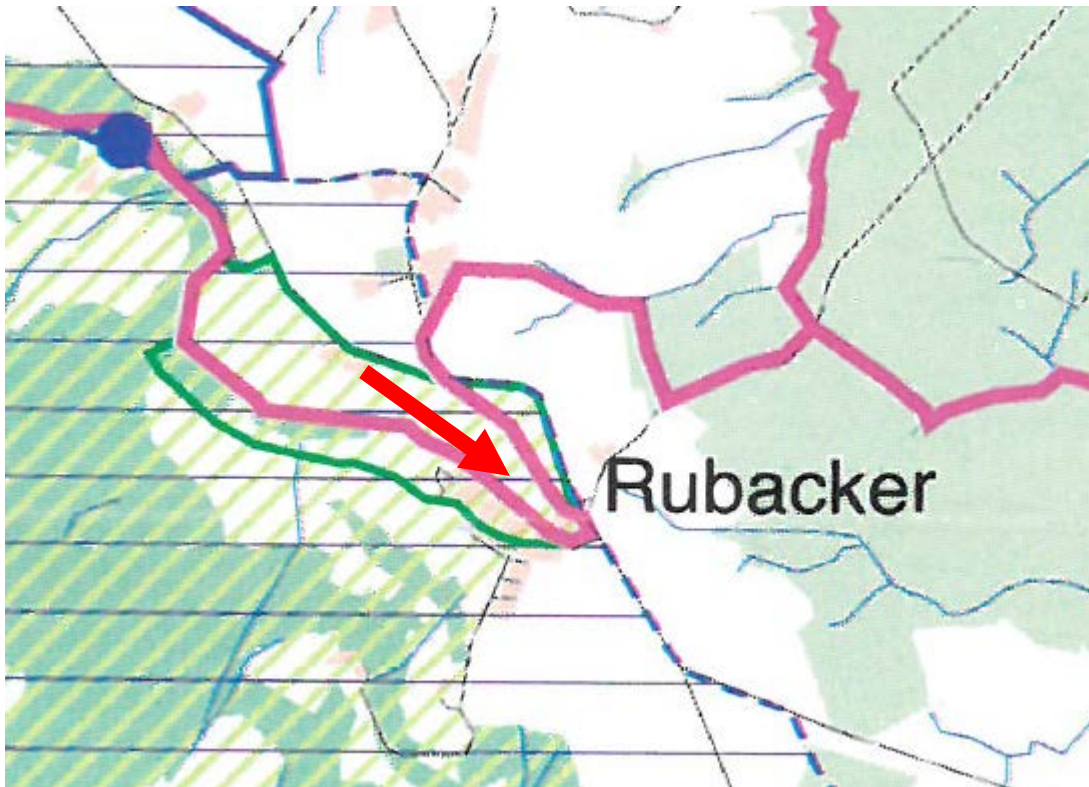


Abb. 2: Plangebiet in der Siedlung Rubacker am Höchsten. Hellgrün schraffiert: „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“. Roter Strich: Gemarkungsgrenze (hier zwischen Gemeinde Deggenhausertal und Illmensee). Auszug aus der Raumnutzungskarte Blatt Süd, Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Mit ihren Anträgen vom 15. August 2016 und 21. September 2016 haben die Gemeinden Illmensee und Deggenhausertal daher die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens bei der höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen beantragt.

2 Rechtsgrundlagen

§ 6 Abs. 2 ROG: „Von Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von der eine Abweichung zugelassen werden soll, zu beachten haben.“

§ 24 LplG: „Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsbefugt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3, insbesondere die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes, sofern sie das Ziel der Raumordnung in dem Einzelfall zu beachten haben. Am Zielabweichungsverfahren sind die öffentlichen Stellen, die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 und sonstige Verbände und Vereinigungen und die Nachbarstaaten nach den Grundsätzen von Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu beteiligen, wenn sie oder ihr Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein können.“

3 Festlegungen der Raumordnung

Das Plangebiet zählt lt. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde Illmensee gehört zusätzlich zu den strukturschwachen Räumen. Der ländliche Raum ist lt. Ziffer 2.4.1 LEP als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleibt.

Als Grundsatz ist lt. Ziffer 2.4.3.2 definiert, dass günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden sollen.

Als Ziel ist lt. Ziffer 3.1.9 die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Als Ziel ist für den ländlichen Raum lt. Ziffer 2.4.3.6 definiert, dass zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume zu sichern sind.

Die Ausweisung im Regionalplan von 1996 als Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege entspricht dem Ziel 5.1.3 des LEP 2002: Zum Schutz von Naturgütern, naturbezogenen Nutzungen und ökologischen Funktionen vor anderen Nutzungsarten oder Flächeninanspruchnahmen werden in den Regionalplänen regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftige Bereiche ausgewiesen...

Speziell zum Raumfaktor Freizeit und Erholung sind in Bezug auf das geplante Familien-Wellness-Hotel mit den angeschlossenen Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen folgende Planungsgrundsätze des LEP 2002 relevant:

Plansatz 5.4.1: Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicher zu stellen.

Plansatz 5.4.2: Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte sind in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken. Ausbau und Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus sind zu fördern.

Plansatz 5.4.3: Freizeiteinrichtungen sind möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten. In der Nähe größerer Siedlungen sind für die ortsnahe Freizeitgestaltung und Erholung leicht zugängliche Bereiche freizuhalten und zu gestalten.

Plansatz 5.4.4: Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.

Für den im verbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 festgelegten und als Ziel formulierten „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“ (Plansatz 3.3.2) sind folgende Vorgaben definiert:

- Vorrang der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber anderen Raumnutzungen.
- Grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, wesentliche Veränderungen der Geländeformen sowie der großflächige Abbau von Rohstoffen sind zu unterlassen.
- Existenzbedingungen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie der aus regionaler Sicht bedeutsamen Lebensgemeinschaften sind nachhaltig zu sichern und wenn möglich zu verbessern.
- Formen naturbezogener Erholungsnutzung samt der zugehörigen Einrichtungen, standortgebundene Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft sowie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen, sofern diese in Art, Umfang und Intensität mit den Zielen des Arten-, Biotop- und Landschaftsschutzes vereinbar sind, bleiben unberührt.
- Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist.

Der zusammenhängende „Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“ umfasst insgesamt ca. 15 km². Das Plangebiet liegt in der Siedlung Rubacker auf dem Höchsten im nordöstlichen Randbereich des Schutzbedürftigen Bereiches (siehe Abb. 2). Die Fläche für die beantragte Herausnahme beträgt mit 3,52 ha etwa 0,3 % des Gesamtgebietes.

4 Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG

Das geplante Vorhaben liegt - wie oben beschrieben - in dem im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal“ (Plansatz 3.3.2). Dieser Plansatz ist als Ziel formuliert und damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zwingend zu beachten und im Wege der Abwägung nicht überwindbar. Die Voraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Hotels auf der Gemarkung Illwangen, Gemeinde Illmensee, dem das Ziel „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ entgegensteht, gegeben.

Die Gemeinden Illmensee und Deggenhausertal haben daher mit ihren Schreiben vom 15. August 2016 und 21. September 2016 beim Regierungspräsidium Tübingen die Abweichung von dem o.g. Ziel des Regionalplans und die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 24 LplG beantragt.

Dem Antrag sind umfangreiche Unterlagen beigefügt, welche u.a. die Begründung und Erforderlichkeit (inkl. Planungsalternativen) des Vorhabens darlegen sollen.

Mit Schreiben vom 26.10.2016 hat das Regierungspräsidium Tübingen den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um Stellungnahme gebeten.

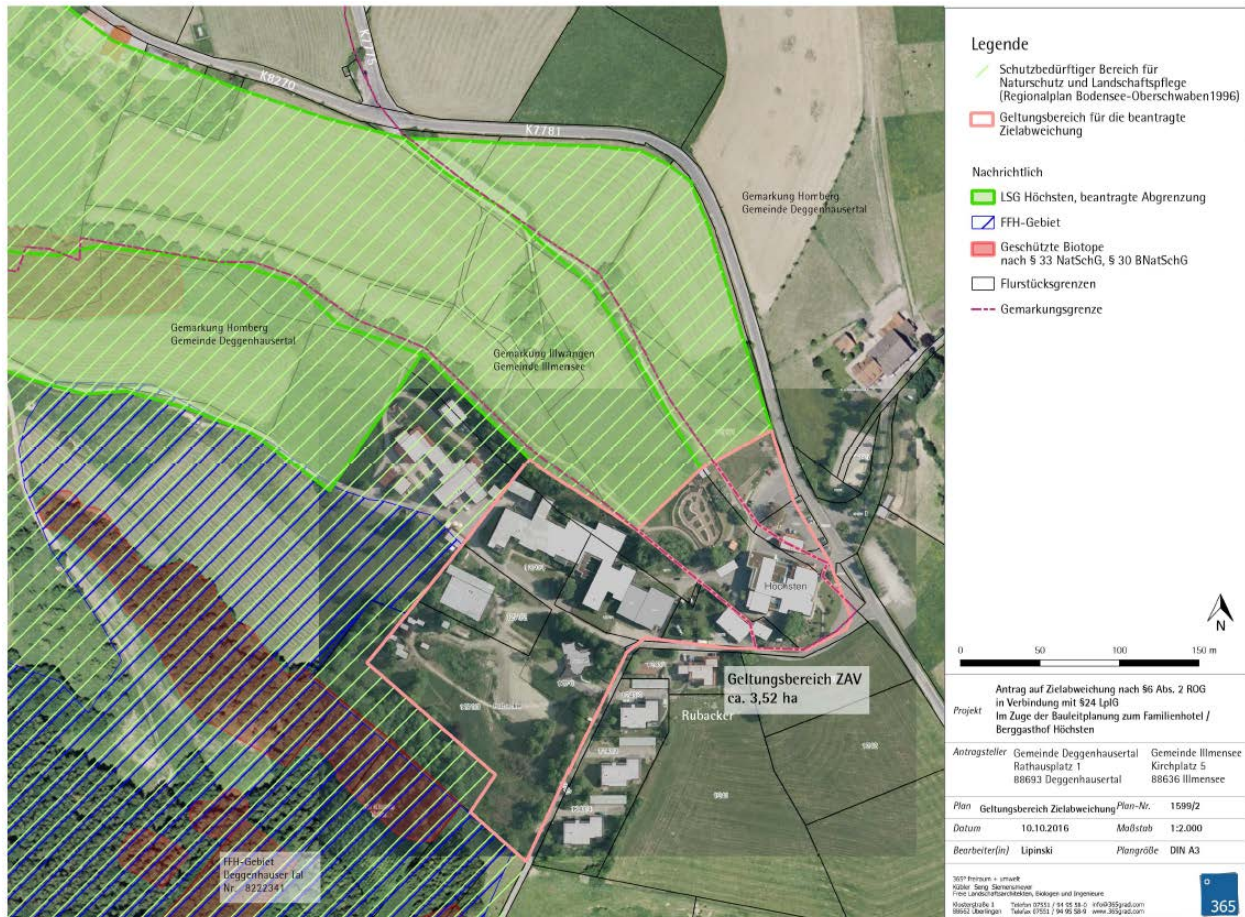


Abb. 3: Geltungsbereich ZAV (hellrote Umrandung, Quelle: Büro 365°)

5 Beurteilung des Antrags durch die Verbandsverwaltung

Das Gebäude des Berggasthofs „Höchsten“ wurde 1650 errichtet und befindet sich seit ca. 1850 im Familienbesitz der Familie Kleemann. Der Berggasthof, der bereits mehrmals erweitert und umgebaut wurde, ist ganzjährig ein beliebter Ziel- und Ausgangspunkt für den gesamten Erholungsraum „Höchsten“ und wird von Besuchern aus der ganzen Region aufgesucht. Aktuell sind ca. 30 Mitarbeiter im Hotel und Restaurant beschäftigt. Im Jahr 2011 wurde das Hotel um einen Anbau (Tannenhaus) erweitert, welcher 2013 die Bundesauszeichnung für nachhaltiges Bauen verliehen bekam. Durch spezielle Familienzimmer werden u.a. Familien angesprochen. Aktuell bietet das Hotel ca. 30 Zimmer (Einzel-, Doppel-, Familienzimmer).

Neben dem Hotelkomplex aus Altbau und Neubau befindet sich nördlich, am Übergang zum Parkplatz, ein weiteres Wohngebäude. Westlich des Hotels ist ein Wirtschaftsgebäude in den Hang integriert. Südlich des Gasthofes befindet sich eine Außenterrasse mit Spielplatz unter einer großen Kastanie. Auf dem Höhenrücken westlich, etwas oberhalb des Hotels, befindet sich ein zum Hotel gehöriger, privater, aber öffentlich zugänglicher Kräutergarten. Er ist eingezäunt. Ein Wasserhochbehälter der Wasserversorgung Deggenhausertal ist als Terrasse integriert. Der Garten ist über einen Weg nordwestlich des Hotels zu erreichen (siehe Abb. 3).

Die angrenzende „Fachklinik Höchst für suchtkranke Frauen“ wurde 1955 aus dem landwirtschaftlichen Anwesen „Gansauge“ gegründet, um suchtkranken Frauen die Möglichkeit zu geben, in schöner Natur zu genesen. Die „Heilstätte“ wurde von den „Zieglerischen e.V.“

entwickelt und hatte am Anfang Platz für 25 Frauen. Bis in die 1980er Jahre wurde ständig baulich erweitert. Um die Jahrtausendwende entschloss man sich zu einem Neubau am Sonnenhof in Bad Saulgau, da eine bauliche Sanierung die Kosten eines Neubaus überstiegen hätte. Seit dem Umzug der Fachklinik im November 2010 stehen die Gebäude leer. Der Gebäudekomplex stellt sich als bis zu vierstöckiger, in den Hang gebauter, verwinkelter Bau mit zahlreichen Versätzen in horizontaler und vertikaler Richtung dar. Die Gebäude bestehen aus Sichtbeton mit dunklen Fensterfronten. Ein Hallenbad und eine Turnhalle sind integriert.

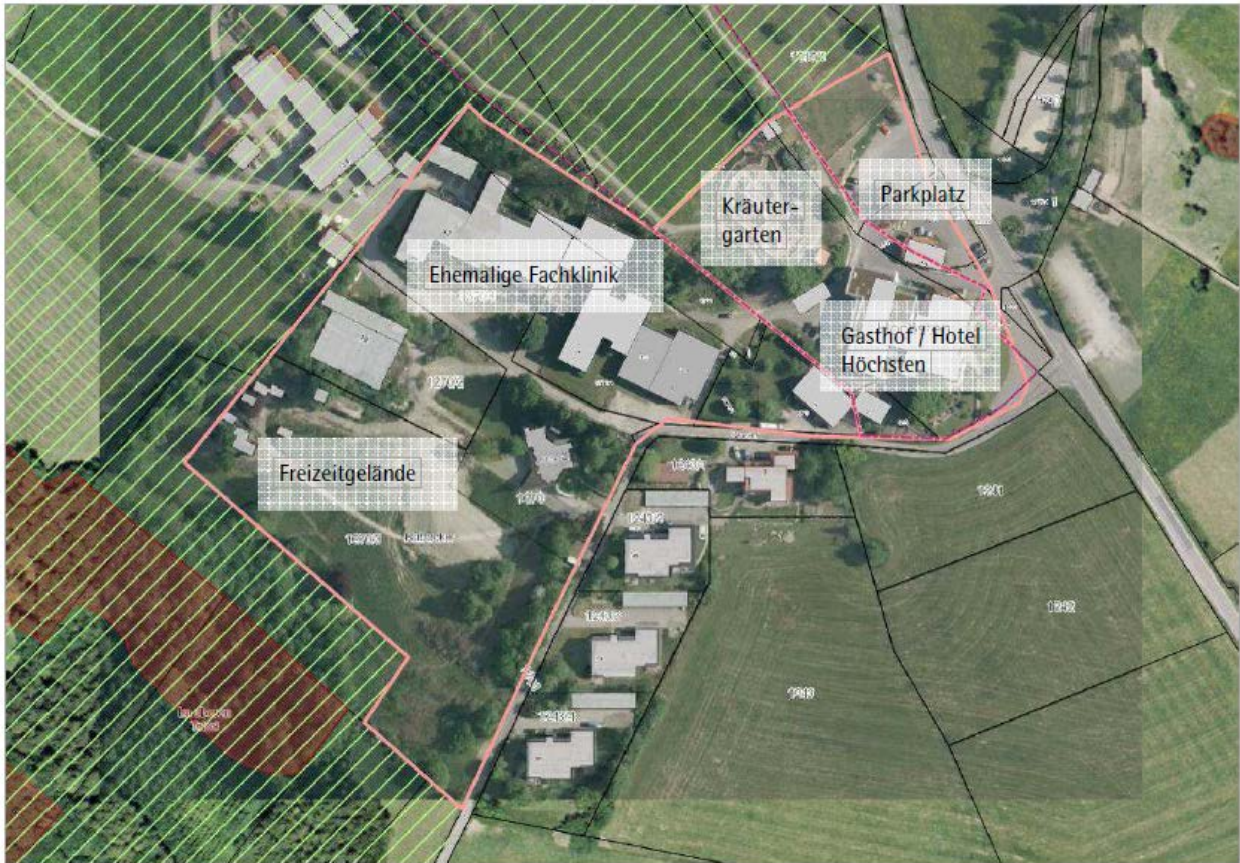


Abb. 3: Heutige Nutzung im Geltungsbereich ZAV (Quelle: Büro 365°)

Das ehemalige Freizeitgelände der Klinik ist durch vorhandene Betriebsgebäude (Gewächshaus, Kleintierställe) und Aufschüttungen überformt. Diese Fläche ist durch den Wald sowie die Gehölze und Gebäude entlang dem Sträßchen nach Süden gut in die Landschaft eingebunden und aus der Ferne kaum wahrnehmbar. Das Gelände wurde zu Zeiten der Suchtklinik als Erholungsanlage mit Kleintierhaltung genutzt. Zahlreiche schmale gepflasterte Wege durchziehen das Gelände. Teilbereiche sind aufgefüllt und teilversiegelt. Die Grünlandflächen sind als verbrachte Weiden zu erkennen. Es befinden sich nur noch wenige Gehölze im Plangebiet. Im Süden grenzt eine steil abfallende Waldfläche an, welche in den letzten Jahren teilweise gerodet wurde. Die das Plangebiet im Nordwesten begrenzende Baumhecke ist ebenfalls nur noch lückenhaft vorhanden. Im Norden, entlang der Durchfahrtsstraße steht ein altes, teilweise beschädigtes Gewächshaus. Das Gelände liegt hier ca. 4-5 m tiefer als die Straße. In der nordöstlichen Ecke des ehemaligen Freizeitgeländes steht eine ursprünglich der Klinik zugeordnete Kapelle aus Sichtbeton. Sie ist durch einen Gehölzgürtel gut eingegrünt und befindet sich nach wie vor im Besitz der „Zieglerschen e.V.“

Die konkrete Planung für die Erweiterung des Berggasthofes unter Einbeziehung der ehemaligen Suchtklinik umfasst im 1. Bauabschnitt im Wesentlichen folgende Punkte (siehe Abb. 4):

- Erweiterung des Restaurantbereichs nach Osten, Ergänzung um zwei Terrassenbereiche auf verschiedenen Ebenen.
- Errichtung eines vierstöckigen Hotel-Erweiterungsbaus westlich angrenzend an das bestehende Hotel mit Verbindungsgang zur ehemaligen Klinik.
- Um- und Ausbau der ehemaligen Klinik (östlicher Gebäudeteil; Badelandschaft, Apartments). Der westliche Gebäudeteil wird „optisch aufgewertet“.
- Der Kräutergarten wird geringfügig nach Westen verschoben, zur Eingrünung der neuen Gebäude werden mindestens 3 Bäume gepflanzt.
- Reaktivierung des südlich des Weges gelegenen Freizeitgeländes mit bestehendem Gewächshaus (Kräutergewächshaus mit Sandspielbereich), Kleintierhaltung, Beach-Volleyball, Ballspiel- und Gymnastikwiesen.

In einem 2. Bauabschnitt sind mittel- bis langfristig vorgesehen:

- Erweiterung Restaurantbereich unter dem Anbau des 1. Bauabschnitts.
- Umbau des westlichen Flügels der ehemaligen Klinik inklusive Tiefgarage.
- Evtl. Erweiterung des Parkplatzes nordwestlich des Gasthofes und Errichtung einer Maschinenremise.
- Errichtung einer Spielscheune und eines Naturteiches auf dem Freizeitgelände.



Abb. 4: Konkret Planung des Gesamtvorhabens (Quelle: Architekturbüro Manfred Fetscher)

Der vierstöckige Hotel-Erweiterungsbau wird in den Hang gebaut und mit vier Stockwerken (OK 818,5 m NHN) um ein Stockwerk höher als der vorhandene Neubau (OK 815,65 m NHN). Der Giebel des Altbaus des Berggasthofes ist mit 818 m NHN einen halben Meter niedriger als der geplante Erweiterungsbau. Das ansteigende Gelände nördlich der Gebäude im Bereich des Kräutergartens befindet sich auf ca. 813 bis 816 m NHN und wird somit um ca. 3-5 m vom geplanten Gebäude überragt. Vom Aussichtspavillon auf der Kuppe (838 m NHN) bleibt der Rundblick erhalten. Der Um- und Ausbau der ehemaligen Fachklinik geht mit einer Höhe von max. 819 m NHN nicht über bereits heute vorhandene Gebäudeteile (819,6 m NHN) hinaus. (siehe Abb. 5 und 6)



Abb. 5: Blick vom Aussichtspavillon auf dem Höchsten auf den Berggasthof mit Erweiterungsbau (Fotomontage: Architekturbüro Manfred Fetscher)



Abb. 6: Blick von Süden mit geplanten Neu- und Umbauten (Fotomontage: Architekturbüro Manfred Fetscher)

Durch den Ausbau des Berggasthofes „Höchsten“ mit der Umnutzung der ehemaligen Fachklinik zu einem Familienhotel können die vorhandenen ca. 30 Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Im Zuge der Erweiterung werden vorerst ca. 20 zusätzliche Stellen in der Animation und im Zimmerservice entstehen, mittel- bis langfristig (10-20 Jahre) nochmal ca. 20 Arbeitsplätze (mündliche Aussage Herr Kleemann, August 2016). Ein hochwertiges Angebot für Erholungssuchende Urlaubsgäste (Hotel mit Fokus auf Familien und Naturerlebnis) sowie für Tagesgäste (Gasthof, Kräutergarten, Aussichtspunkt Höchsten) wird damit erhalten und gestärkt.

Dies entspricht auch dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, der im Plansatz 3.1.4 als Grundsatz die Prüfung neuer Möglichkeiten für den Aufbau und Ausbau des Fremdenverkehrs im Hinterland vorsieht. Als Vorschlag wird für das westliche Oberschwaben (u.a. Illmensee) die schrittweise Entwicklung von aktiver Ferienerholung und Kulturtourismus, die bessere Ausnutzung der natürlichen Vorzüge, die Stärkung der Ansätze der Kurerholung, das Aufgreifen der Fremdenverkehrsimpulse aus dem Uferbereich des Bodensees und der Aufbau eines eigenständigen, gemeindeübergreifend vernetzten Fremdenverkehrs zur Entlastung des Uferbereiches angeregt. Die langfristige Sicherung des Standortes für Gasthof und Hotel mit zugehörigen Außenanlagen sowie die Reaktivierung (Konversion) der optisch beeinträchtigenden ehemaligen Klinik steht daher in einem öffentlichen Interesse.

Eine sinnvolle Alternative für den Standort des Familienhotels ist nicht gegeben, da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes unter Einbeziehung angrenzender, leerstehender Gebäude handelt. Zudem steht die Planung in Abhängigkeit von der touristischen Bedeutung des Höchsten als höchstem Berg Oberschwabens. Zur oben beschriebenen Planung gab es verschiedene Alternativen (so z.B. den Komplettumbau der Fachklinik), die jedoch aus finanziellen Gründen scheiterten. Durch die zuvor beschriebenen Abhängigkeiten handelt es sich daher auch um einen klassischen Einzelfall, da aufgrund des bestehenden Standortes der Gebäude der Klinik und des Hotels im Schutzbedürftigen Bereich kein anderer Standort wählbar ist.

Der „Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ und seine definierten Vorgaben (siehe Kapitel 3) werden durch die Planung kaum betroffen. Das Vorhaben betrifft den Schutzbedürftigen Bereich nur randlich, da die beanspruchte Fläche (3,52 ha) nur 0,3 % des gesamten Schutzbedürftigen Bereiches ausmacht. Das Plangebiet umfasst zudem überwiegend bereits bebaute (ca. 18%) und zusätzlich versiegelte (ca. 26%) Flächen des Weilers Rubacker. Auch die Freiflächen (Freizeitgelände, Kräutergarten) sind größtenteils überformt.

Von Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege ist der größtenteils gehölzbestandene Steilhang sowie die randlich betroffenen artenreichen Wiesen, in die jedoch nicht eingegriffen wird. Von großer Bedeutung ist zudem das Landschaftsbild. Der Höchsten an sich ist weithin sichtbar und prägt das Bodensee-Hinterland. Durch die großkronigen Bäume und die begrünte Steilböschung sind die Gebäude von Süden her gesehen gut in die Landschaft eingebunden. Die natürliche Horizontlinie ist erlebbar. Vom Gehrenberg aus gesehen ist die Siedlung Rubacker noch gut wahrnehmbar, fügt sich aufgrund der intensiven Durchgrünung jedoch in das Landschaftsbild ein. Von Osten her dominiert der Berggasthof mit seiner stattlichen Kastanie das Landschaftsbild. Aus den anderen Himmelsrichtungen ist die Siedlung aufgrund der Topographie kaum bzw. nicht wahrnehmbar.

Durch den Eingriffe in den Steilhang (nur bei Hotelerweiterung) und die Errichtung bis zu vierstöckiger Gebäude wird das Gelände und das Landschaftsbild kleinräumig verändert. Die Gebäude mit einer Höhe von max. 819 m NHN gehen in diesem Bereich bis zu 5 m über die natürliche Hangkante hinaus. Insgesamt bleibt die natürliche Topographie des Höhenrückens mit der Steilkante aber wahrnehmbar (siehe Abb. 5 und 6). Durch eine fachgerechte Eingrünung mit Gehölzen können die Auswirkungen zudem erheblich minimiert werden.

Die Existenzbedingungen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Bereich des gesamten Schutzbedürftigen Bereiches werden nicht beeinträchtigt, da im Umfeld zahlreiche ähnliche und oft hochwertigere Lebensräume vorhanden sind.

Die Abweichung vom genannten Ziel ist daher raumordnerisch vertretbar, wenn die Landschaft und das Ortsbild durch eine fachgerechte Eingrünung und eine landschaftsgerechte Architektur wiederhergestellt werden und unter Berücksichtigung des vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes zur Minimierung des Eingriffes die Existenzbedingungen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (hier: Fledermäuse und Vögel) als Vorgabe des Schutzbedürftigen Bereiches erhalten bleiben.

Die Siedlung Rubacker wurde aufgrund ihrer exponierten Lage auf dem ländlich geprägten Höchsten in den Schutzbedürftigen Bereich einbezogen, um eine ungeordnete Siedlungsentwicklung zu unterbinden und insbesondere das Landschaftsbild auf dem Höchsten zu erhalten. Zudem wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Höchsten“ von 1938 übernommen.

Durch die geplante Erweiterung des Gasthofs und Hotels im Rahmen der Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Klinik entstehen aus umweltfachlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf die mit der Darstellung des Regionalplanes verfolgten Funktionen im Schutzbedürftigen Bereich wenn die vom Fachgutachter formulierten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Grundzüge des Regionalplanes werden durch die Planung nicht tangiert. Bei der Umsetzung der vom Fachgutachter genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine funktionale Verschlechterung auszuschließen, da das Landschaftsbild wiederhergestellt wird, die Geländeform wahrnehmbar bleibt und Existenzbedingungen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten durch die Schaffung von Spaltenquartieren sowie die Pflanzung von Bäumen als Ersatzlebensraum wiederhergestellt werden (entsprechend der „Zusammenstellung der fachlichen Unterlagen und Erläuterungen zur Antragsstellung“, Büro 365° freiraum + umwelt 10/2016).

Die planinternen Maßnahmen auf der Gemarkung Illensee sind im zu erstellenden Bebauungsplan festzusetzen. Eventuell mögliche indirekte Wirkungen werden durch umfangreiche vertiefte Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan überprüft. Im Rahmen des Antrags auf Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Höchsten“ werden die Eingrünung, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Baumasse auf Grundlage der aktuellen Planung (Büro Fetscher, Stand 07.10.2016) in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Landratsämtern und den Gemeinden fixiert.

Die Verbandsverwaltung ist der Meinung, dass die dargestellte Planung auf dem Höchsten keine Auswirkungen auf den gesamten Regionalplan hat. Die Grundzüge des Regionalplans sind daher nicht betroffen und die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Dadurch, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gasthofes/Hotels und die Umnutzung/Reaktivierung eines bestehenden Gebäudekomplexes (Fachklinik) handelt, ist auch der fachliche Einzelfall für eine Zielabweichung gegeben.

Unter Abwägung der genannten Gesichtspunkte empfiehlt die Verbandsverwaltung dem Planungsausschuss, den Anträgen der Gemeinden Deggenhausertal und Illensee auf Abweichung von einem Ziel des Regionalplans zuzustimmen.