

Legende

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

- A1** Abgrenzung Ausgleichsfläche (Teilfläche 1 und Teilfläche 2)
- Extensivwiese, Erhalt und Pflege mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) und keiner Düngung bzw. maximal einer Erhaltungsdüngung mit Festmist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Streuobstbestand, Erhalt und Pflege Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume
- Entwicklung einer zweischürigen artenreichen Extensivwiese mittlerer Standorte

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sondergebiet Familienlifte Isny - Felderhalde
- SO1** Sondergebiet „Mountainbike-Parcours“
- SO2** Sondergebiet „Betriebsgebäude mit Gaststätte“
- SO3** Sondergebiet „Lifanlage“
- Lifanlage, Bestand
- Fahrstrecke Bikepark privat, geplant (Fahrrinne mit Böschungfläche)
- Stellplatzflächen privat, geplant
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Einzelbaum, Baumreihe, Bestand
- ☁ Feldgehölz, Bestand
- Waldfläche, Bestand
- AF** Neuabgrenzung Ausgleichsflächen für die BP "Rohrdorf Südwest I", BP Krummbach West" sowie die Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach
- B** Biotop, gem. amtli. Biotopkartierung mit Nummer
- Gehweg, Bestand
- F** Feldkreuz, Gedenktafel, Bestand
- ⚡ Funkmast Bestand
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Landesgrenze Bayern/Baden-Württemberg
- 1512 Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat in der Sitzung vom 06.05.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Lohbauerstraße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2019 bis 02.09.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2019 bis 02.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Isny im Allgäu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Lohbauerstraße" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.09.2019 als Sitzung beschlossen.

Isny im Allgäu, den .....  
Rainer Magenreuter  
(Bürgermeister)

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Isny im Allgäu, den .....  
Rainer Magenreuter  
(Bürgermeister)

(Siegel)

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Lohbauerstraße" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Isny im Allgäu zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Isny im Allgäu, den .....  
Rainer Magenreuter  
(Bürgermeister)

(Siegel)



Projekt / Bauvorhaben:  
2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Planbezeichnung:  
Zeichnerischer Teil

Stand:  
16.09.2019

Auftraggeber / Bauherr:  
Stadt Isny  
Wassertorstraße 1-3  
88316 Isny im Allgäu

Maßstab:  
1:1.500 / 1:2.500

Projekt Nr.: 6140  
Bearbeiter/in: MD/LS

**LARS**  
consult

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 | D-87700 Memmingen  
D-87700 Memmingen | Fon: +49 (0)8331 4904-0  
Dillgasstraße 12 | D-88199 Augsburg  
Fon: +49 (0)821 455459-0  
Fax: +49 (0)8331 4904-20 | Fax: +49 (0)821 455459-20

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

Stadt Isny im Allgäu

## 2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Satzung und Begründung



## GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Isny im Allgäu**

Wassertorstraße 1-3

88316 Isny im Allgäu

Telefon: 07562 984-0

Telefax: 07562 97563-14

E-Mail: [info@isny.de](mailto:info@isny.de)

Web: [www.isny.de](http://www.isny.de)

Vertreten durch: Bgm. Rainer Magenreuter

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 20

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 16.09.2019

Simone Knupfer  
Dipl. Geographin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>4</b>
1	Präambel	4
2	Änderungen	6
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>8</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung	8
2	Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen	10
3	Sonstiges	17

**Präambel**

---

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ in öffentlicher Sitzung am 16.09.2019 als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich umfasst ausschließlich die Ausgleichflächen und umfasst ca. 6,83 ha. Davon liegen ca. 6,57 ha auf der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu. Ergänzend beinhaltet die Änderung 0,26 ha auf Flächen der Gemarkung und Gemeinde Maierhöfen, welche dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

#### **Bestandteile der Satzung**

die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ besteht aus der Satzung vom 16-09.2019 mit planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung vom 16.09.2019

#### **Rechtsgrundlagen**

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

**Präambel**

---

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ bestehend dem Textteil (Satzung und Begründung; Seite 1 bis 17, mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 06.09.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Isny im Allgäu,                    den

---

*Rainer Magenreuter*  
*Bürgermeister*

**In-Kraft-Treten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ der Stadt Isny tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Isny im Allgäu,                    den

---

*Rainer Magenreuter*  
*Bürgermeister*

**Änderungen**

---

## 2 Änderungen

Die gegenständliche 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ (Rechtskraft seit 13.08.2014) beinhaltet ausschließlich die räumliche Verlagerung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus bleiben alle sonstigen Inhalte, Festsetzung und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohnbaugebiet Lohbauerstraße unverändert bestehen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

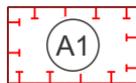
Betroffen von der Änderung ist die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf der Flurnummer 1512 (Teilfläche der Gemarkung Isny). Alle anderen Ausgleichsmaßnahmen (Flächen 2, 3 und 4) bleiben unverändert in ihrer Rechtskraft bestehen.

Nachdem die neuen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und teilweise außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Isny liegen, kommt hierfür eine Zuordnung gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB zum Tragen.

### **Zuordnung nach § 9 Abs. Abs. 1a BauGB**

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. auf fremdem Gemeindegrund zugewiesen.

Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nicht festgesetzt werden, folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Bebauungsplan zugeordnet. Die dargestellten neuen Flächenabgrenzungen haben über eine Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und den Eigentümern der Ausgleichsflächen zu erfolgen.



### **Abgrenzung Ausgleichsfläche A1:**

Die Ausgleichsfläche setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen:  
Auf der dargestellten Teilfläche 1 der Flurnummer 1512 (Gemarkung Isny) werden Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a BauGB) mit Wert von ca. 439.891 Ökopunkten erbracht.

Auf der dargestellten Teilfläche 2 der Flurnummer 1315 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau) werden Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a BauGB) mit Wert von 17.909 Ökopunkten erbracht.

## Änderungen

---



### **Extensive Wiesennutzung** (Fl-Nr. 1512, Gemarkung Isny)

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



### **Streuobstbestand, Erhalt und Pflege** (Flr-Nr. 1512, Gemarkung Isny)

Wiesenschnitt und regelmäßiges fachgerechtes Ausschneiden der Bäume



### **Entwicklung einer 2-schürigen artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte** (Fl.Nr. 1315, Gemarkung Maierhöfen)

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

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

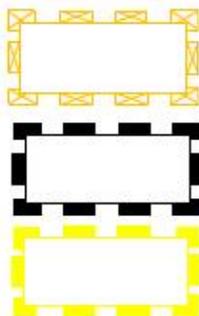
Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe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

Alternativ zum beschriebenen Mahdregime ist – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auch eine extensive Beweidung der Flächen zulässig.

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Deckung des ermittelten Ausgleichflächenbedarfs für die Bebauungsplanung zum „Wohngebiet Lohbauerstraße“ im Südwesten des Stadtgebietes von Isny erfolgt über insgesamt vier Ausgleichsflächen. Eine dieser Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche 1) befindet sich auf der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurnummer 1512 (Teilfläche). Die Flurnummer umfasst den Hangbereich der Felderhalde, auf dem sich seit Jahrzehnten ein Kleinskigebiet der Stadt Isny befindet. Die genaue Situierung und Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Krummbach-West" zugeordnet ist

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Rohrdorf Südwest I" zugeordnet ist

Abbildung 1: Situierung der (bisherigen) Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 1512

### Anlass und Aufgabenstellung

---

Der im Winter hier stattfindende Skibetrieb wurde in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt. Grundsätzlich wurden die Winternutzung und die naturschutzfachlichen Zielsetzungen der Ausgleichsfläche im Zuge der Abstimmungen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung als miteinander vereinbar erachtet, was sich im Zuge der vergangenen Jahre, seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes (2014) und der damit verbundenen Umsetzung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen bestätigt hat.

Auf dem Areal der „Felderhalde“ stehen nun Veränderungen in der Nutzungskonzeption an. Die Familienlifte Isny GmbH plant in Zusammenarbeit mit der Fa. Max Wild GmbH die Erweiterung des bestehenden, stadtnahen Kleinskigebietes „Felderhalde“ um eine Sommernutzung durch einen Mountain-Bike-Park, um mit dem Ganzjahresbetrieb den langfristigen Erhalt der bestehenden wohnortnahen Freizeitnutzung an der Felderhalde sicherzustellen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung von insgesamt drei Bike-Trassen mit unterschiedlichem Schwierigkeitsgrad vorgesehen. Als Zielpublikum werden Kinder, Jugendliche und junge Familien anvisiert, aber auch Erwachsene und Senioren als Freizeit-Tageskundschaft. Zugleich soll der Winterbetrieb in seinem Bestand gesichert werden.

Um diese Ziele, welche maßgeblich der Sicherung bzw. Attraktivierung des wohnortnahen Erholungs- und Freizeitangebotes der Stadt Isny dienen verwirklichen zu können, hat die Stadt Isny im Allgäu einen Bebauungsplan aufgestellt („BP Sondergebiet Familienlifte Isny- Felderhalde“), um hier planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bike-Parcours sowie der dauerhaften Bestandssicherung der Winternutzung zu schaffen. Für dieses Vorhaben sollen im westlichen Teil der Felderhalde Bikerouten angelegt werden, ferner ist im Talbereich die Erweiterung / Vergrößerung des hier befindlichen Gebäudes für multifunktionale touristische Nutzung (Gastronomie, Verkauf etc.) samt der Schaffung von Stellplätzen vorgesehen.

Diese Überplanungen sind in Teilbereichen mit Eingriffen bzw. Auswirkungen auf den Naturraum verbunden, weshalb im Zuge dieser Bauleitplanung auch die auf der Felderhalde rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen neu bilanziert, situiert und Ersatzflächen hierfür ermittelt werden mussten.

Für die Ausgleichsflächen 1 die dem BP „Wohnbaugebiet Lohbauerstraße“ zugeordnet sind, waren bislang 457.800 Ökopunkte auf der Flurnummer 1512 (Felderhalde) generiert. Durch die Überplanungen im Zuge des Bebauungsplanes „Sondergebiet Familienlifte – Isny Felderhalde“ ergibt eine sich eine projektbedingte Reduzierung der Ökopunkte auf der Flurnummer 1512 um 17.909 Ökopunkte, welche an anderer Stelle zu erbringen ist.

Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Gemarkung und Gemeinde Maierhöfen) durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen. Die geplanten Maßnahmen orientieren sich sowohl inhaltlich als auch was die Bilanzierung gemäß ÖKVO betrifft grundsätzlich an den naturschutzfachlichen Zielsetzungen der im Bereich der Felderhalde rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen.

Nachdem die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Isny liegen, werden diese Flächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung und Pflege hierfür sind vertragsrechtlich zu sichern.

**Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen**

---

Neben der Ausgleichsfläche für den gegenständlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ befinden sich auf dem Flurstück „Felderhalde“ (1512) auch Ausgleichsflächen für zwei weitere Bauleitplanverfahren (BP „Rohrdorf Süd-West I“, BP „Krummbach West“) sowie für einen Bauantrag („Errichtung eines Parkplatzes im Eisenbach“). Diese Ausgleichsflächen werden lediglich in ihrer räumlichen Lage geringfügig verändert, verbleiben jedoch auf der Fl.-Nr. 1512, so dass hier (nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt Ravensburg) keine Änderung der o. g. Bebauungspläne (des o. g. Bauantrages) erforderlich wird, sondern lediglich eine Anpassung der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche, Flst.Nr. 1512 für die neu zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen/-teilflächen.

## **2 Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen**

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

Folgende drei Ausgleichsflächen verbleiben auf dem Grundstück der Felderhalde und werden nur lagemäßig in östlicher Richtung verschoben (vgl. nachfolgende Abbildung 2):

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

Für die drei oben genannten Ausgleichsflächen ist lediglich eine Änderung der entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Isny und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche, Flst.Nr. 1512 notwendig. Ein entsprechender Nachweis wird erbracht.

## Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen

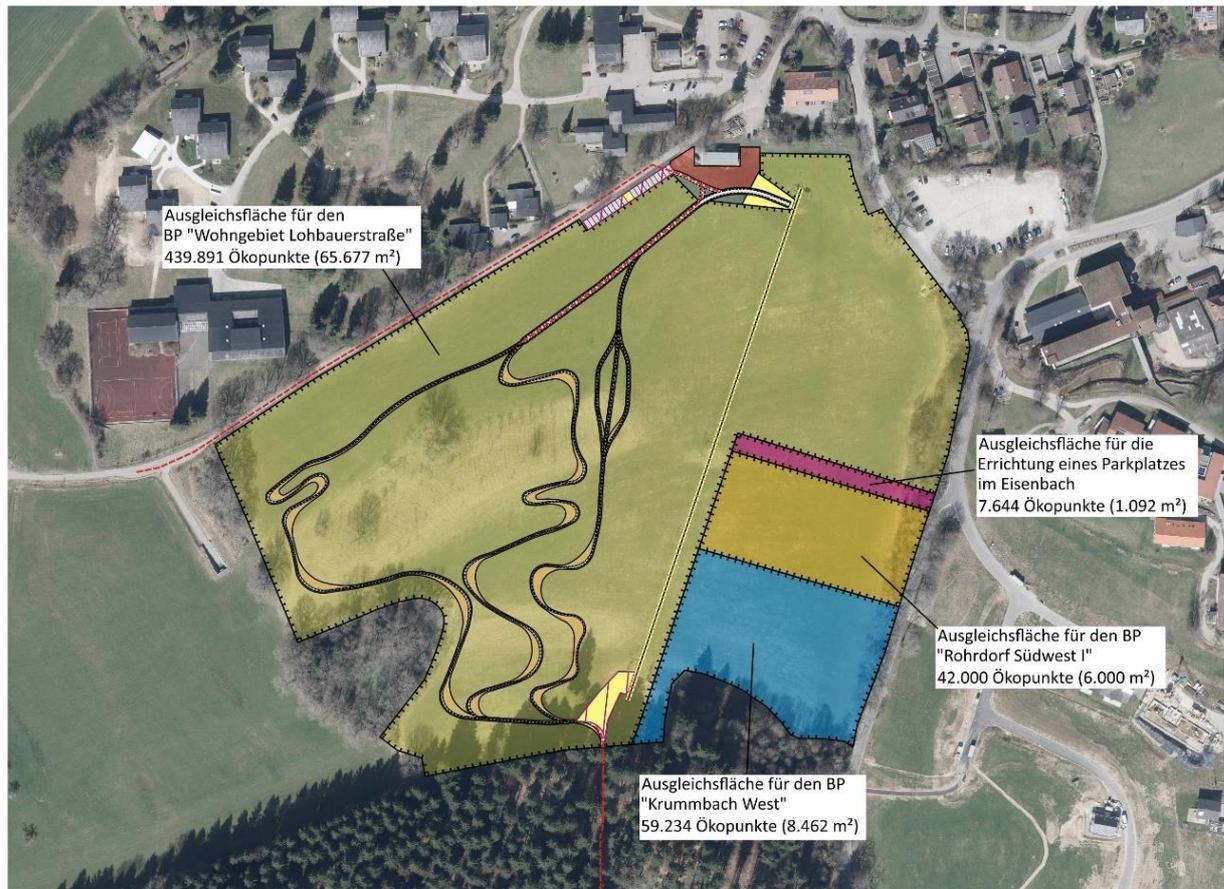


Abbildung 2: Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen auf der Felderhalde

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

Diese Restfläche (exklusive der o. g. Eingriffsflächen Bike-Park) beträgt insgesamt 65.677 m<sup>2</sup>. Davon werden 60.715 m<sup>2</sup> als (mittlerweile extensiv genutzte) Wiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 7 ÖP/m<sup>2</sup>) und 4.962 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese (Aufwertungspotenzial gemäß den Bilanzierungen zu o. g. Bebauungsplanverfahren grundsätzlich 3 ÖP/m<sup>2</sup>) genutzt, so dass diese Bereiche insgesamt demnach noch einem Wert von 439.891 Ökopunkten entsprechen ( $60.715 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2 + 4.962 \text{ m}^2 \times 3 \text{ ÖP/m}^2$ ).

## Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen

Da in der Bilanzierung zum Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Lohbauerstraße“ der auf der Felderhalde liegenden Ausgleichsfläche in Wert von 457.800 ÖP zugeordnet wurde, ergibt sich hier durch die Bauleitplanung („BP Sondergebiet Familienlifte Isny- Felderhalde“ ein (projektbedingt verursachtes) Defizit von 17.909 Ökopunkten (457.800 ÖP - 439.891 ÖP). Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen.

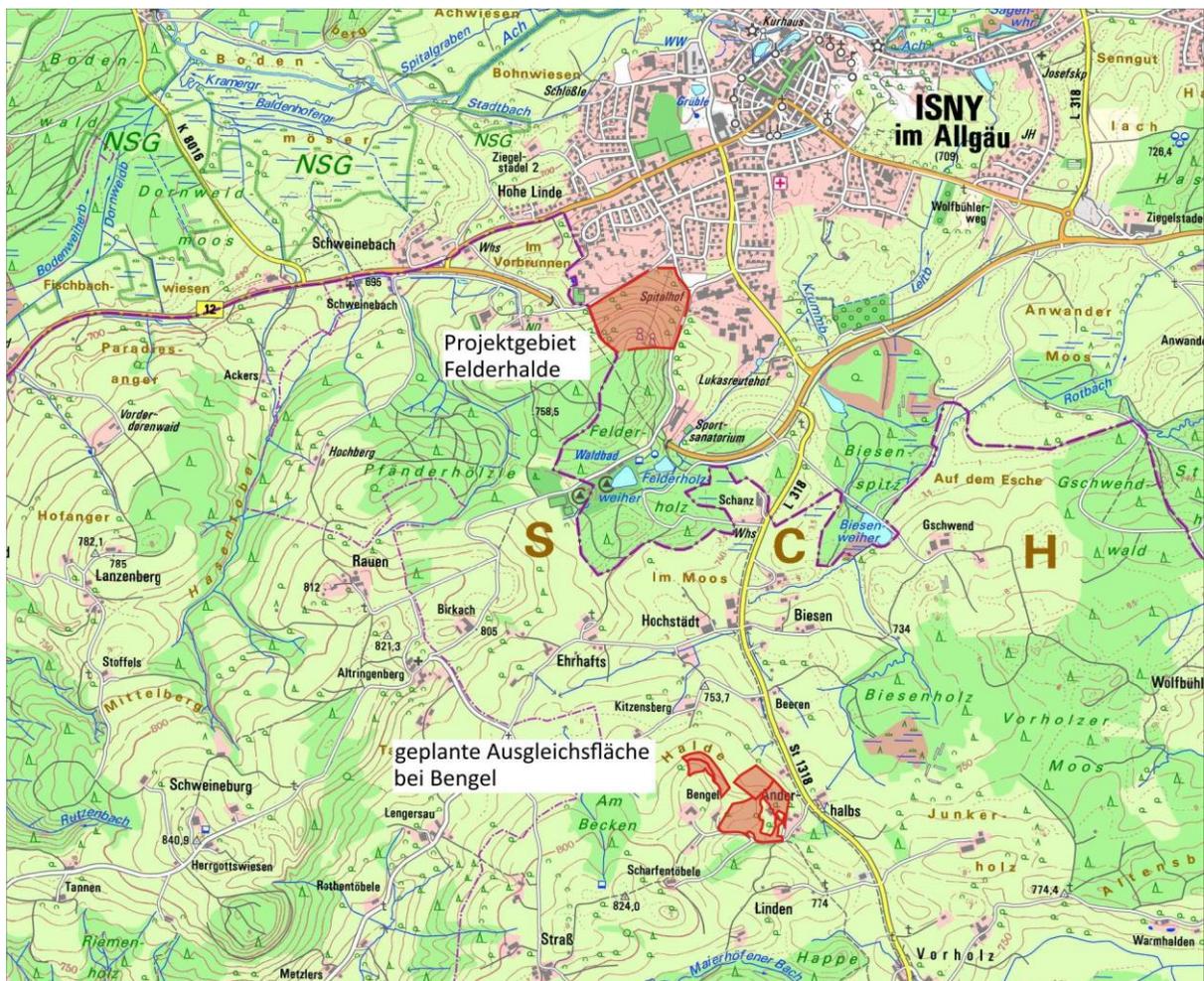


Abbildung 3: Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)

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

**Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen**

---

Die Mähwiese auf den Flurstücken Nr. 1330, 1315 und 1315/2 sowie die Weide auf dem Flurstück Nr. 1331 kann gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg als „Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm“ (33.41) eingestuft werden. Der Krautanteil an typischen Fettwiesenarten ist im Verhältnis zum Gräseranteil relativ hoch (Deckungsgrad der Kräuter zum Zeitpunkt der Erfassung ca. 50%). Dabei dominieren wenige Arten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) die Krautschicht. Daneben finden sich vereinzelt bis sporadisch, Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Fettwiesen-Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Große Bibernelle (*Pimpinella major*), Frauenmantel (*Alchemilla agg.*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Kümmel (*Carum carvi*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*). In der Grasschicht wachsen mehrere Süßgräserarten wie Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Aufgrund der hohen Deckungsgrade weniger Arten beträgt die Artenzahl innerhalb des Bewertungsrahmens von 25 m<sup>2</sup> meist nur ca. 12 – 14 Arten. Dementsprechend kann der Bestand mit 9 Wertpunkten eingestuft werden (entsprechend der von der UNB zur Verfügung gestellten Dokumentes „Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto“).

Auf den nord-/nordostexponierten Hangbereichen der Weide (südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1331) ist eine leichte Verschiebung im Artenspektrum festzustellen. Der Anteil an krautigen Fettwiesenarten nimmt hier etwas ab. Es gesellen sich Arten wie Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Rasenschmiegle (*Deschampsia cespitosa*) hinzu. Der Bestand ist aufgrund der Exposition allerdings stellenweise stark durchsetzt mit dem Sparrigen Kranzmoos (*Rhytidiadelphus squarrosus*), welches hier die Gräser und Kräuter verdrängt. Aufgrund der etwas mesophileren Ausrichtung des Bereiches bei insgesamt vergleichbarer Anzahl von Arten innerhalb von 25 m<sup>2</sup> wird hier ein Wertpunkt mehr, also 10 Wertpunkte, veranschlagt (gemäß „Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto“).

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

## Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen



Abbildung 4: Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel

Die geplanten Maßnahmen orientieren sich sowohl inhaltlich als auch was die Bilanzierung gemäß ÖKVO betrifft grundsätzlich an den naturschutzfachlichen Zielsetzungen der im Bereich der Felderhalde rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen. Folglich werden die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen durch ein entsprechend geändertes Mahdregime sowie den Verzicht auf Düngung in eine extensivere Nutzung überführt. Für diese Maßnahmen wird – analog zu den im Bereich der Felderhalde in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen– von einem durchschnittlichen Aufwertungspotenzial von 7 ÖP/m<sup>2</sup> ausgegangen (Entwicklungsziel: Biotoptyp 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich). Eine detaillierte Gegenüberstellung / Bilanzierung der Bestands- und Planungssituation sämtlicher geplanten Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht zum BP „Sondergebiet Familienlifte Isny – Felderhalde“ zu entnehmen, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

### Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen

---

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

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

**Neubilanzierung und -situierung der Ausgleichsflächen**

Entsprechend dem o. g. Aufwertungspotenzial von 7 ÖP/m<sup>2</sup> wird zum Ausgleich des errechneten Ökopunktebedarfes von 17.909 Ökopunkten im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens auf der Flurnummer 1315 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau) eine ca. 2.559 m<sup>2</sup> große Fläche ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Umsetzung und Gewährleistung der dauerhaften und vorgesehenen Pflege der Fläche ist durch eine vertragliche Vereinbarung sicherzustellen.

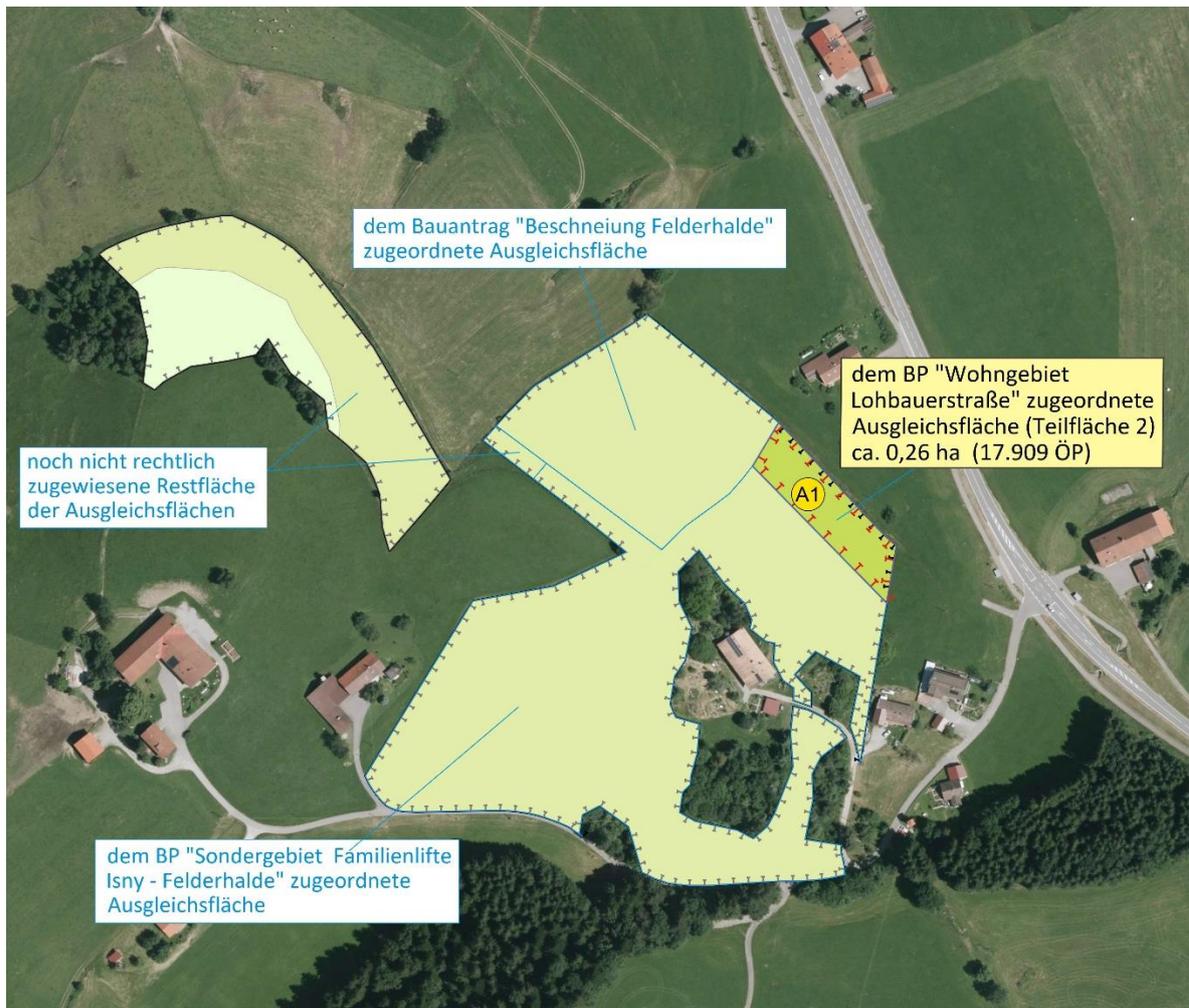


Abbildung 5: Darstellung des dem Bebauungsplan „Lohbauerstraße“ zugeordneten Teils der Gesamtausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)

**Sonstiges**

---

### **3 Sonstiges**

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ regelt ausschließlich die Neubilanzierung, Verlagerung und Regelung der Ausgleichsflächen.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt weswegen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.