



Sitzung am 06.05.2019 öffentlich

Gemeinderat

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 11 -ö-

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ in Isny im Allgäu  
- Änderungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss -

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, zur Neuregelung der Ausgleichsflächenplanung im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbauggebiet Lohbauerstraße“ in der Fassung seiner 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ wird auf der Grundlage des zeichnerischen Teils sowie des Textteils des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, jeweils mit Stand vom 06.05.2019, gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbauggebiet Lohbauerstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

- HH-Mittel vorhanden  
 Finanzierungsvorschlag:

**Beschluss:**

- wie vorgeschlagen  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich

- Änderung:  
 Befangenheit:

Freigabe Öffentlichkeit:  Ergebnis  Allgemein

II. Sachverhalt:

Im Südwesten des Stadtgebietes von Isny befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Lohbauerstraße“ (Rechtskraft seit 13.08.2014, inkl. 1. Änderung 2017).

Die Deckung des erforderlichen Ausgleichflächenbedarfs für die vorgenannte Bebauungsplanung erfolgt über insgesamt vier Ausgleichsflächen. Eine dieser Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche 1) befindet sich auf der östlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ vorgelagerten Flurstücksnummer 1512 (Teilfläche). Das Flurstück umfasst den Hangbereich der Felderhalde, auf dem sich seit Jahrzehnten ein Kleinskigebiet der Stadt Isny befindet.

Auf dem Areal der Felderhalde ist die Ausweitung der Winternutzung auf eine Ganzjahresnutzung geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen wurde von der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Familien Lifte Isny – Felderhalde“ beschlossen und

das frühzeitige Beteiligungsverfahren hierzu bereits durchgeführt.

Diese Nutzungserweiterung / Bauleitplanung hat zur Folge, dass die bislang auf dem Areal der Felderhalde (Flurstücksnummer 1512) situierten Ausgleichsflächen neu zu bilanzieren, zu ordnen bzw. zu verlagern sind.

Davon betroffen ist auch die o.g. Ausgleichsfläche A1, welche im Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Lohbauerstraße“ festgesetzt ist. Nachdem die Ausgleichsflächen der Felderhalde durch die projektbedingten Eingriffe in ihrem Bestand verkleinert bzw. eingeschränkt werden, müssen Teilbereiche der hier festgesetzten Ausgleichsfläche durch Maßnahmen an anderer Stelle ersetzt werden. Dieses Kompensationsdefizit soll im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Gemarkung Mai-erhöfen) durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen werden. Nachdem die Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Isny liegen, können diese Maßnahmen nicht festgesetzt, sondern müssen dem Bebauungsplan (Wohnbaugebiet Lohbauerstraße) zugeordnet werden. Die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen ist über eine dingliche Sicherung zu gewährleisten.

Nachdem diese Verlagerung und Neuregelung der Ausgleichsflächen eine bestehende Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Lohbauerstraße“ betrifft, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes. Hierfür soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ durchgeführt werden.

Die erforderliche Bebauungsplanänderung kann im Rahmen des § 13 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Isny im Allgäu, den 24.04.2019

Fachbereich III: Bauen, Immobilien und Wirtschaft

Hans-Peter Hummel

Anlage:

- Textteil des Änderungsentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ mit Stand vom 06.05.2019

Stadt Isny im Allgäu

## 2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Entwurf | Stand: 06.05.2019

Satzung und Begründung



## GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Lohbauerstraße"  
Entwurf | Stand: 06.05.2019

---

## 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 06.05.2019

*Simone Knupfer*  
Dipl. Geographin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsfestsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Zuordnung nach § 9 Abs. Abs. 1a BauGB</b>	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>8</b>

---

## **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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich umfasst ausschließlich die Ausgleichflächen und umfasst ca. 6,82 ha. Davon liegen ca. 6,51 ha auf der Gemarkung der Stadt Isny im Allgäu. Ergänzend beinhaltet die Änderung 0,31 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### **Rechtsgrundlagen**

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

---

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ bestehend dem Textteil (Satzung und Begründung; Seite 1 bis 18, mit Satzung und Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ 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*

## 2 Änderungsfestsetzungen

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.

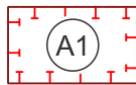
Darüber hinaus bleiben alle sonstigen Inhalte, Festsetzung und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohnbaugebiet Lohbauerstraße unverändert bestehen.

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 teilweise außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Isny liegen, kommt hierfür eine Zuordnung gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB zum Tragen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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



#### **Abgrenzung Ausgleichsfläche A1**

Auf der dargestellten Teilfläche der Flurnummer 1512 werden Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a BauGB) mit Wert von ca. 435.488 Ökopunkten erbracht.



#### **Extensive Wiesennutzung**

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

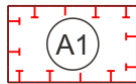


## 2.2 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

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

Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nicht festgesetzt werden, da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des eigenen Gemeindegebietes der Stadt Isny im Allgäu befindet. Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Bebauungsplan zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1: Teilfläche der Fl.-Nr. 1315 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau)



### Abgrenzung Ausgleichsfläche A1:

Auf der dargestellten Teilfläche der Flurnummer 1315 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau) werden Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a BauGB) mit Wert von 22.312 Ökopunkten erbracht.



### Entwicklung einer 2-schürigen artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte

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

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

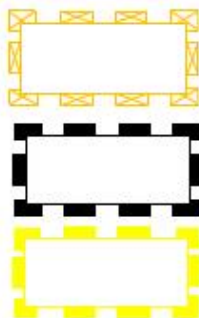
Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe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

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

## 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

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 22.312 Ökopunkte, welche an anderer Stelle zu erbringen ist.

Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Gemarkung und Gemeinde Mayerhöfen) 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 Gemeindegebietes der Stadt Isny liegen, werden diese Flächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung und Pflege hierfür sind vertragsrechtlich zu sichern.

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.

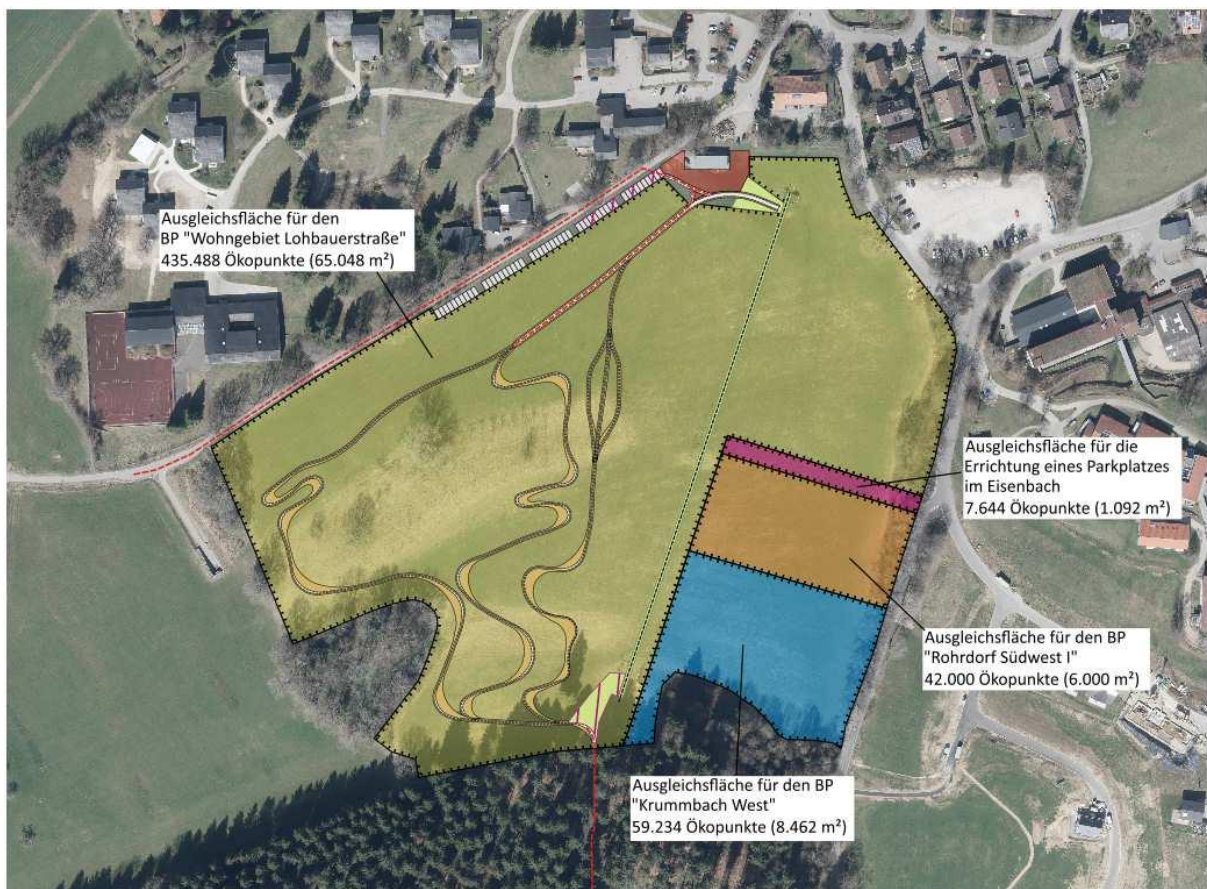


Abbildung 2: Neuordnung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen auf der Felderhalde

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 65.048 m<sup>2</sup>. Davon werden 60.086 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 435.488 Ökopunkten entsprechen ( $60.086 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ÖP/m}^2 + 4.962 \text{ m}^2 \times 3 \text{ ÖP/m}^2$ ).

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 22.312 Ökopunkten (457.800 ÖP - 435.488 ÖP). Dieses Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel durch Ausweisung einer entsprechend großen Fläche ausgeglichen.

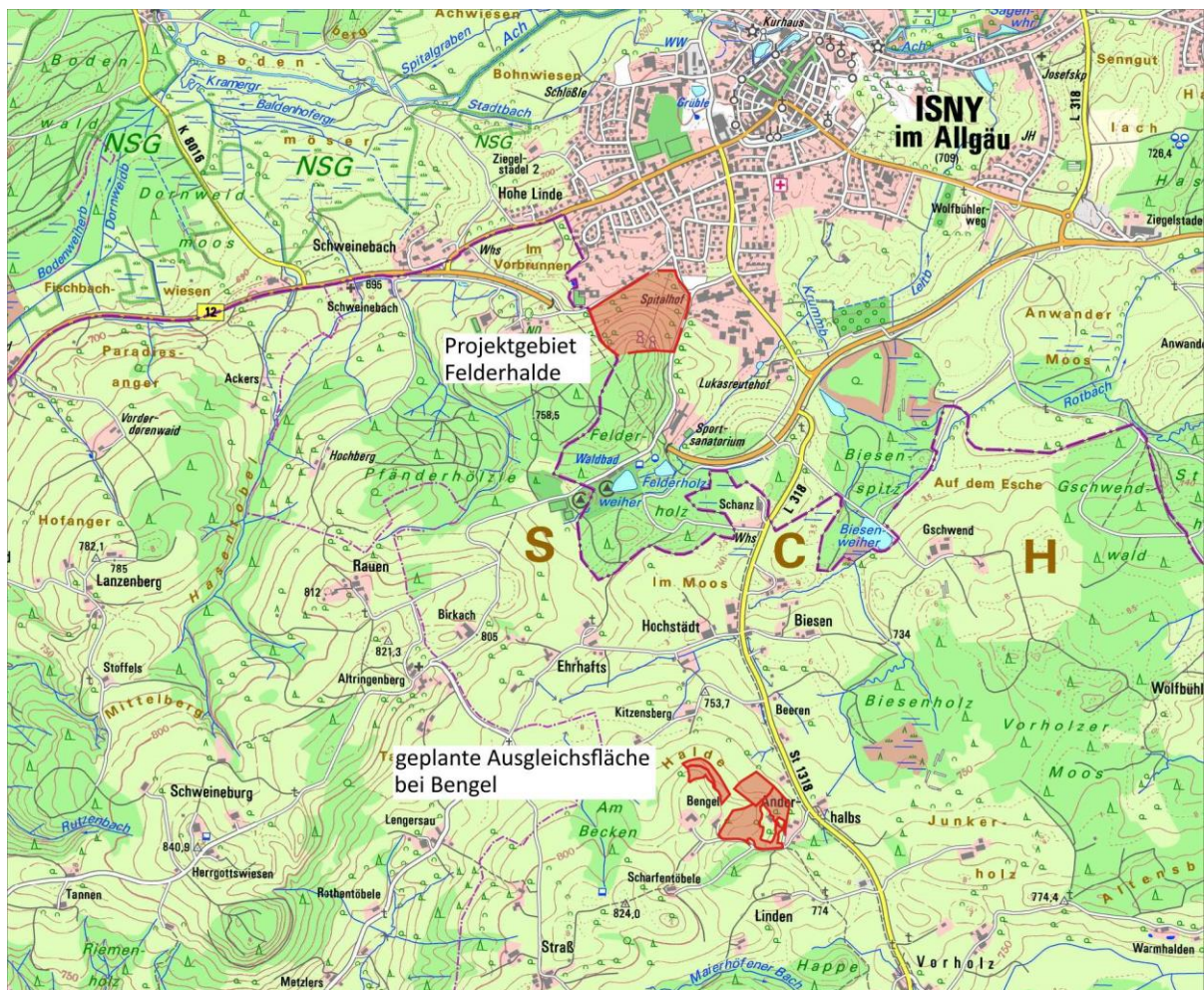


Abbildung 3: Übersichtslageplan der geplanten Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel (Fl.-Nr. 1315, 1315/2, 1330 und 1331 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen)

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.

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 Knaulgras (*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.



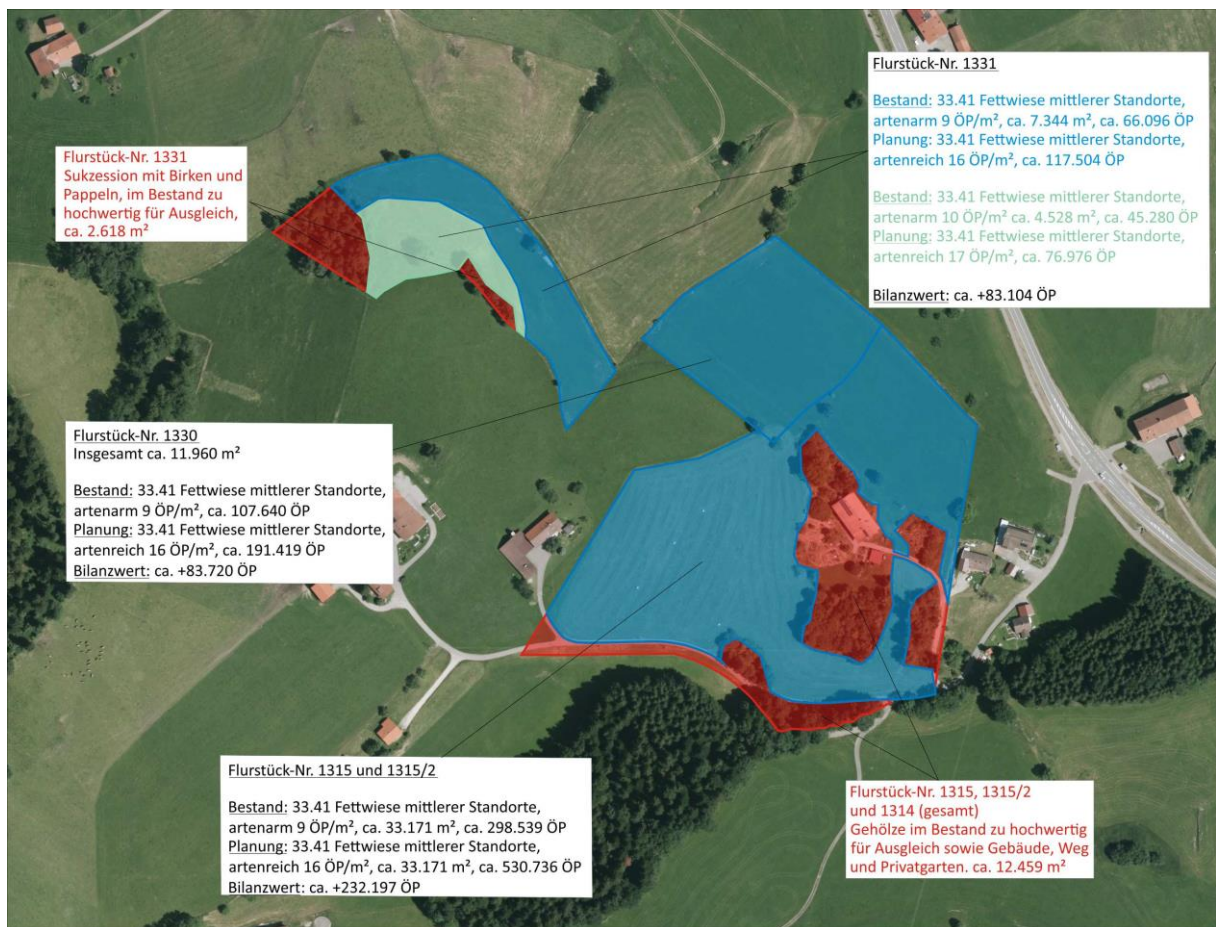


Abbildung 4: Ausgleichsflächenkonzeption bei Bengel

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.

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

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

Entsprechend dem o. g. Aufwertungspotenzial von 7 ÖP/m<sup>2</sup> wird zum Ausgleich des errechneten Ökopunktebedarfes von 22.312 Ökopunkten im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens auf der Flurnummer 1315 der Gemeinde und Gemarkung Maierhöfen (Weiler Bengel, Landkreis Lindau) eine ca. 3.187 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)

---

### **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.