

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Friesenhofener Straße"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 11.02.2019

Änderung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Badsee"

Begründung

1. Anlass

- 1.1 Die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, im Ortsteil "Beuren" für den Bereich östlich der Straße "Am Seeweg" und nördlich der "Friesenhofener Straße" auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 231 (Teilfläche), 232/3 (Teilfläche), 232/4, 233 (Teilfläche), 233/1 (Teilfläche) und 234/1 (Teilfläche) einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen von circa 24 Wohngebäude zu schaffen. Die Ortschaft möchte sich entwickeln und benötigt hierzu neuen Wohnraum. Die Flächen werden derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Da das Gebiet nahezu zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet "Badsee" (Nr. 4.36.025) liegt, ist eine Herausnahme des Bereiches aus diesem Schutzgebiet nötig. Östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich zudem Bestandsbebauung (Fl.-Nr. 231, Teilfläche), welche im Rahmen der Änderung ebenfalls aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden soll. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt in seinen Grundzügen erhalten.

2. Rechtslage

- 2.1 Das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" (4.36.025) umfasst insgesamt 1.069 ha und liegt in der Gemeinde Argenbühl und den Städten Isny im Allgäu und Leutkirch im Allgäu. Der zu entnehmende Bereich umfasst 2,58 ha, was 0,18 % der Gesamtfläche entspricht. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, welche vom gesamten Gebiet entfällt bzw. Teilbereiche bereits bebaut sind, ist die Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietskulisse vertretbar und wird nicht ausgeglichen.
- 2.2 Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" vom 21.01.1991 (in Kraft getreten am 01.04.1981) sind die wesentlichen Schutzzwecke
- die Erhaltung der typischen kleinräumigen Allgäuer Landschaft mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere den Uferbereichen sowie den Mooren, Streuwiesen, Wäldern und Gehölzen
 - die Erhaltung die landschaftstypischen morphologischen Kleinformen im Interesse der für dieses Gebiet typischen Tier- und Pflanzenwelt
 - die Bewahrung der Erholungseignung

- 2.3 Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" vom 21.01.1991 (in Kraft getreten am 01.04.1981) sind (1) Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch
1. der Naturhaushalt geschädigt,
 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
 3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,
 4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
 5. der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.
- (2) Insbesondere ist jeder Eingriff in Nass- und Feuchtgebiete (z.B. Moore, Sümpfe, Tümpel, Bruch- und Auwäldern, Streuwiesen und Riede), in die Verlandungsbereiche stehender Gewässer (Seen, Teiche, Weiher), in die Ufervegetation und in die Röhrichtbestände (Schilf, Rohrkolben und Binsen) unzulässig.
- 2.4 Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Badsee" vom 21.01.1991 (in Kraft getreten am 01.04.1981) der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg als Untere Naturschutzbehörde. Dies gilt unter anderem für die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art. Diese Erlaubnis kann gemäß der Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Maucher) zum vorliegenden Vorhaben nicht erteilt werden. Auch eine Befreiung kann nicht ausgesprochen werden, daher ist eine Herausnahme der Fläche und somit eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes notwendig, um das Vorhaben umzusetzen. Die Erlaubnis auf Änderung wurde in Aussicht gestellt.

3. Beschreibung der Planung

- 3.1 Zum derzeitigen Planstand (städtebaulicher Entwurf) gelten folgende Maßgaben: Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Neuerrichtung von etwa 24 Wohnhäusern vorgesehen. Von denen alle geplanten Gebäude innerhalb des Schutzgebietes liegen. Das Vorhaben des Bebauungsplanes umfasst etwa 1,75 ha Fläche, wovon 1,65 ha Fläche im Schutzgebiet liegt und herausgenommen werden soll. Die Stadt Isny im Allgäu benötigt neuen Wohnraum, um den Bedarf der Anwohner zu decken, es liegen konkrete Anfragen aus der Ortschaft Beuren vor. Geplant sind Wohngebäude (Einfamilienhäuser und wenige Doppelhäuser). Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über die Straße "Am Seeweg" welche von der "Friesenhofener Straße" abgeht. Für das Gebiet sind Baumpflanzungen vorgesehen, so dass das Gebiet ein- bzw. durchgegrünt wird. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein Bolzplatz, so dass eine gewisse Abgrenzung zur freien Landschaft entsteht.
- 3.2 Im Rahmen der Änderung sollen auch die östlich an den geplanten Bebauungsplan angrenzende Bestandsgebäude mit den zugehörigen Freiflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Diese Fläche umfasst nochmals 0,93 ha, wodurch die Herausnahme von einer Gesamtfläche von 2,58 ha im Zuge der Änderung beantragt wird.

4. **Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch die Planung**
- 4.1 Das Vorhaben widerspricht den unter 2.2 genannten Schutzzwecken nicht. Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich verändert da sich die Wohnbebauung zwischen die Bestandsbebauung einfügt. Ökologisch hochwertige Bereiche wie fließende Gewässer, Uferbereiche, Moore, Streuwiesen, Wälder und Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.
- 4.2 Die Grundzüge des Gebietscharakters, innerhalb des Allgäuer Hügellandes werden durch die Nachverdichtung nicht verändert. Die oben genannten Schutzzwecke werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Jedoch wird der Naturhaushalt auf der Fläche von etwa 2,58 ha verändert. Die Bebauung führt zudem zu einem Verlust der Flächennutzung für die Landwirtschaft, was eine Änderung der Flächennutzung bedeutet. Die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt wird durch das Vorhaben nachhaltig gestört. Somit können die natürlichen Prozesse in sehr eingeschränktem Umfang andauern. Die Versiegelung der Flächen greift in das Schutzgut Boden ein. Die Versickerungsfähigkeit wird im geplanten Wohngebiet deutlich geringer sein als auf den momentan offenen Böden. Die Kaltluftproduktion entfällt vollständig innerhalb des geplanten Geltungsbereiches und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Die Fläche stellt für das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung dar, da es sich um eine intensive landwirtschaftliche Fläche und dem weitgehenden Fehlen von Strukturelementen handelt. Die südöstlich angrenzenden Gehölze sind vom Vorhaben nicht betroffen und bleiben wie auch der Schuppen, im Gebiet bestehen. Da die Fläche in sich nur ein leichtes Gefälle aufweist und östlich, westlich sowie südlich bereits Bebauung vorkommt, wird sich das Vorhaben in das Umfeld einfügen. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein Bolzplatz, so dass eine gewisse Abgrenzung zur freien Landschaft entsteht. Die Folgen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu beurteilen. Die Fläche selbst dient auf Grund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nicht der Erholungseignung, jedoch stellen die Wege eine Verbindung zum nahen "Badsee" dar.
- 4.3 Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu dem Verbotstatbestand der unter 2.3 beschriebenen Handlungen. Durch die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird der Naturhaushalt dauerhaft geschädigt. Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten, Biotope und der biologischen Vielfalt gehen gänzlich verloren. Ebenso wird die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört. Die Versiegelung unterbindet eine weitere Nutzung der Naturgüter. Da die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfinden kann, kommt es zu einer dauerhaften Änderung der Flächennutzung, welche innerhalb von Landschaftsschutzgebieten ebenfalls als Verbot gilt. Bei den Punkten 4 und 5, des §4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung, welche auf das Landschaftsbild und den Erholungswert abzielen, kommt es durch die Planung zu keinem Verbotstatbestand.
- 4.4 Im Bereich der bestehenden Gebäude ist der Naturhaushalt bereits eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist bereits gestört. Die Einflüsse auf die Schutzgüter bestehen bereits im Bereich der wenigen Gebäude sowie der versiegelten Außenbereiche. Die zugehörigen Freiflächen sind größtenteils begrünt.

5. Auswirkungen auf den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch die Herausnahme der Fläche

- 5.1 Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt. Das Herausnehmen der Fläche des Geltungsbereiches sowie der Bestandsbebauung aus dem Landschaftsschutzgebiet betrifft keine stehenden und fließenden Gewässer sowie Uferbereiche, Moore, Streuwiesen, Wälder und Gehölze. Da es landwirtschaftlich genutzte Flächen sind, ist nicht mit ökologisch hochwertigen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen, im Bereich der Bestandsbebauung sind Ubiquisten nicht auszuschließen. Auch die Erholungseignung wird nicht negativ verändert oder beeinträchtigt. Das Herausnehmen der Fläche ermöglicht somit die Deckung des Wohnbedarfes und stellt keinen erheblichen Verlust für das Schutzgebiet dar. Durch die randliche Lage, in welcher das Landschaftsschutzgebiet teilweise mit dem Ortsrand verschmilzt, handelt es sich um Flächen, welche keine essenzielle Bedeutung für das Schutzgebiet aufweisen.

6. Übersichtslageplan



○ Lage des vorgesehenen Wohngebietes

○ Lage der Bestandsgebäude

das Landschaftsschutzgebiet ist grün dargestellt

7. Detaillierter/maßstäblicher Lageplan siehe Anlage