



Sitzung am 25.11.2019 öffentlich

Gemeinderat

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 2 -ö-

**Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ in Isny im Allgäu
- Aufstellungsbeschluss -**

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, für den Bereich östlich der Lohbauerstraße, südlich und westlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Lohbauerstraße“ und nördlich der Umgehungsstraße B 12 neu in Isny im Allgäu, bestehend aus den Grundstücken Flst. Nrn. 1513/2 teilw., 1513/3 teilw., 1513/4 teilw., 1513/72 teilw., 1519 und 1519/2 teilw., jeweils Gemarkung Isny, einen Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanvorentwurfes „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ in Auftrag zu geben.

- HH-Mittel vorhanden
 Finanzierungsvorschlag:

Beschluss:

- wie vorgeschlagen abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich
 Änderung:
 Befangenheit Stadtrat:

Freigabe Öffentlichkeit: Ergebnis Allgemein

II. Sachverhalt:

Am 16.11.2013 konnte die Stadt Isny im Allgäu die Grundstücke zwischen dem Gelände des Stephanuswerks und dem Sportsanatorium sowie das Sportsanatorium selbst vom seinerzeitigen Grundstückseigentümer käuflich erwerben. Zunächst war geplant, den Osthang nördlich des Sportsanatoriums für eine Wohnbebauung zu erschließen. Der hierzu erforderliche Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße“ ist seit 13.08.2014 rechtsverbindlich; die ausgewiesenen Grundstücke sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut.

Für das Sportsanatorium wurden zunächst Investoren für eine sinnvolle Nachfolgenutzung, beispielsweise als Seminarhotel oder als Gesundheitszentrum gesucht. Leider konnte mit keinem der Interessenten ein Abschluss erzielt werden. Die Stadt Isny hatte sich deshalb entschlossen, das Sportsanatorium abzurechen und an dieser Stelle das Wohngebiet Lohbauerstraße zu erweitern.

Eine vor dem Abbruch durchzuführende artenschutzrechtliche Untersuchung hatte sodann im Jahr 2016 ergeben, dass in und an dem Gebäude geschützte Fledermäuse vorkommen. Ende 2016 wurde deshalb ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet, welches im Frühjahr 2017 umgesetzt wurde. Der

Erfolg dieser Maßnahmen wurde in einem Monitoring im Jahr 2017 und 2018 überprüft, wobei sowohl das Braune Langohr als auch die Kleine Bartfledermaus erfolgreich nachgewiesen werden konnten. Da jedoch der Erfolg der Maßnahmen für die Zweifarbfledermaus bisher noch nicht belegt werden konnte, wurde das Monitoring im Jahr 2019 wiederholt. Auch 2019 konnte wie schon in den Vorjahren eine Annahme der Maßnahmen durch die beiden Arten Braunes Langohr und Kleine Bartfledermaus belegt werden. Zusätzlich wurden die Arten Wasserfledermaus und Kleinabendsegler in den aufgehängten Kästen festgestellt. Für die Zweifarbfledermaus konnte ein Erfolg der Maßnahme noch immer nicht nachgewiesen werden. Anhand der hohen Akzeptanz der Maßnahmen in relativ kurzer Zeit durch verschiedene Fledermausarten, ist die Prognose für eine zukünftige Annahme der Kästen auch durch die Zweifarbfledermaus jedoch nach wie vor positiv. Auf Grund der Seltenheit der Art und ihrem allgemein eher unsteten Auftreten ist eine zeitlich nicht absehbare Verlängerung des Monitorings und Verschiebung des Bauvorhabens nicht zielführend. Eine Fortführung des Monitorings im nächsten Jahr wird deshalb und auf Grund der guten Wirkungsprognose von den Gutachtern als nicht erforderlich erachtet. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Naturschutzbehörde steht noch aus. Dennoch sollte nunmehr der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ zur Wahrung der Aufstellungsfrist für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen werden.

Mit der vorgesehenen Planung soll die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Ausweisung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen ergänzt werden. Außerdem sollen die sich aus der Bebauung evtl. ergebenden Konflikte mit dem Naturraum vermieden oder minimiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu ist für das vorgesehene Gebiet eine land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die damit erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher im so genannten Berichtigungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB.

Das erforderliche Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen des § 13b BauGB im sogenannten beschleunigten 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.

Das vorgesehene Plangebiet ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das förmliche Verfahren für den Bebauungsplan „Wohngebiet Lohbauerstraße II“ zu eröffnen.

Isny im Allgäu, den 11.11.2019
Fachbereich III: Bauen, Immobilien und Wirtschaft

Hans-Peter Hummel

Anlage: – Lageplan zum Geltungsbereich

Lageplan zum Geltungsbereich

