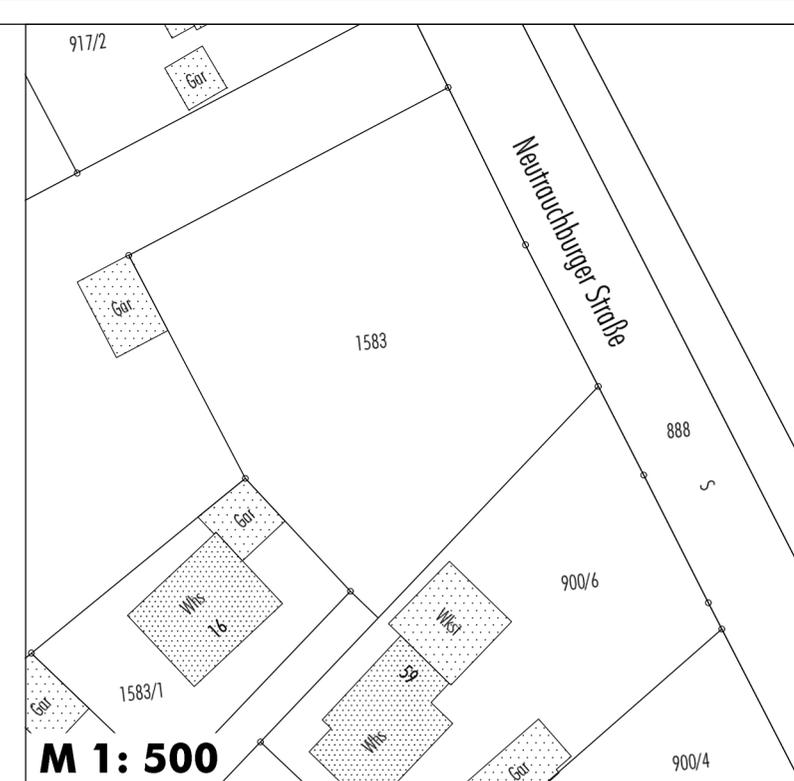
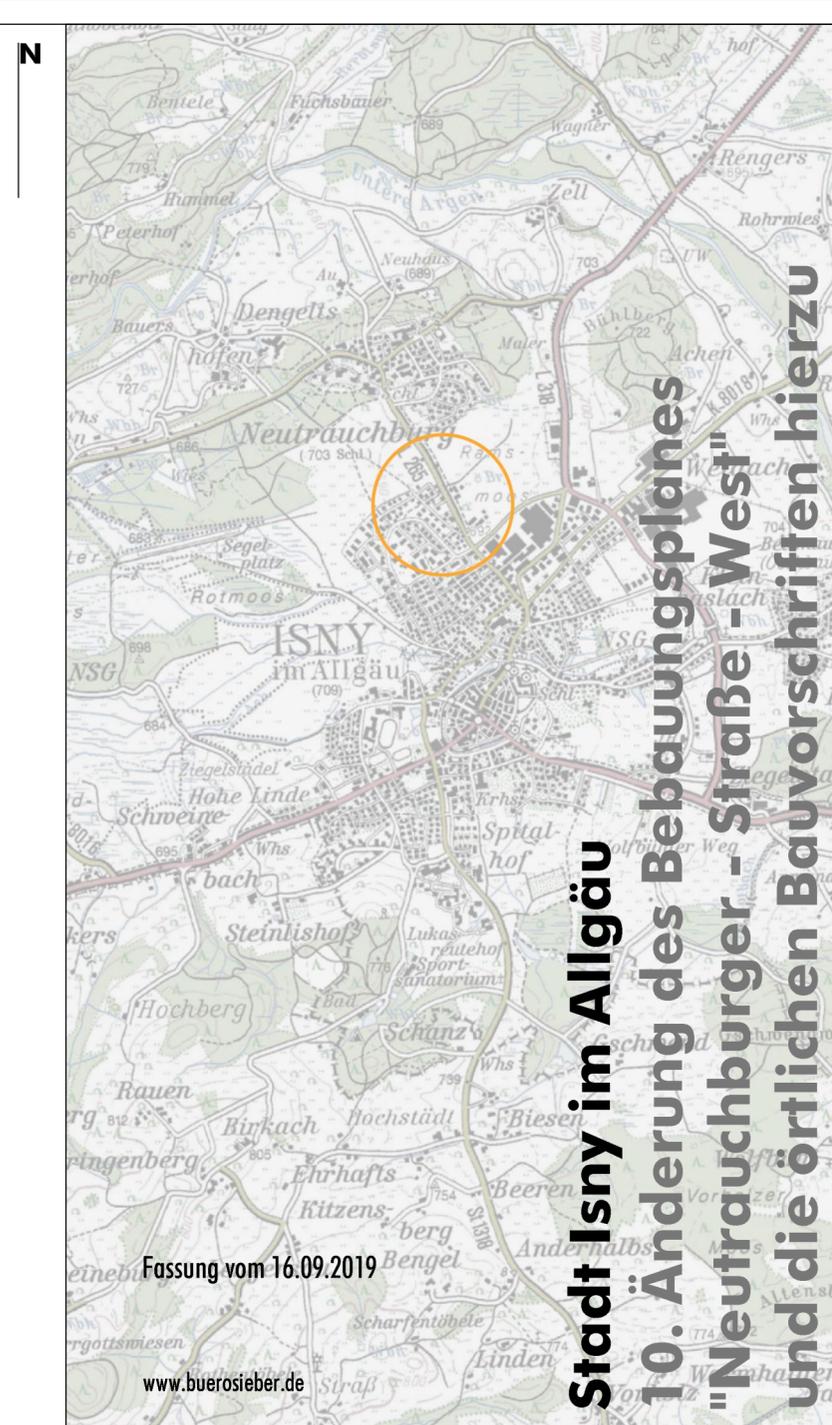


**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
"Neutrauchburger - Straße - West"
(Fassung vom 07.09.1981,
genehmigt am 17.12.1982)**



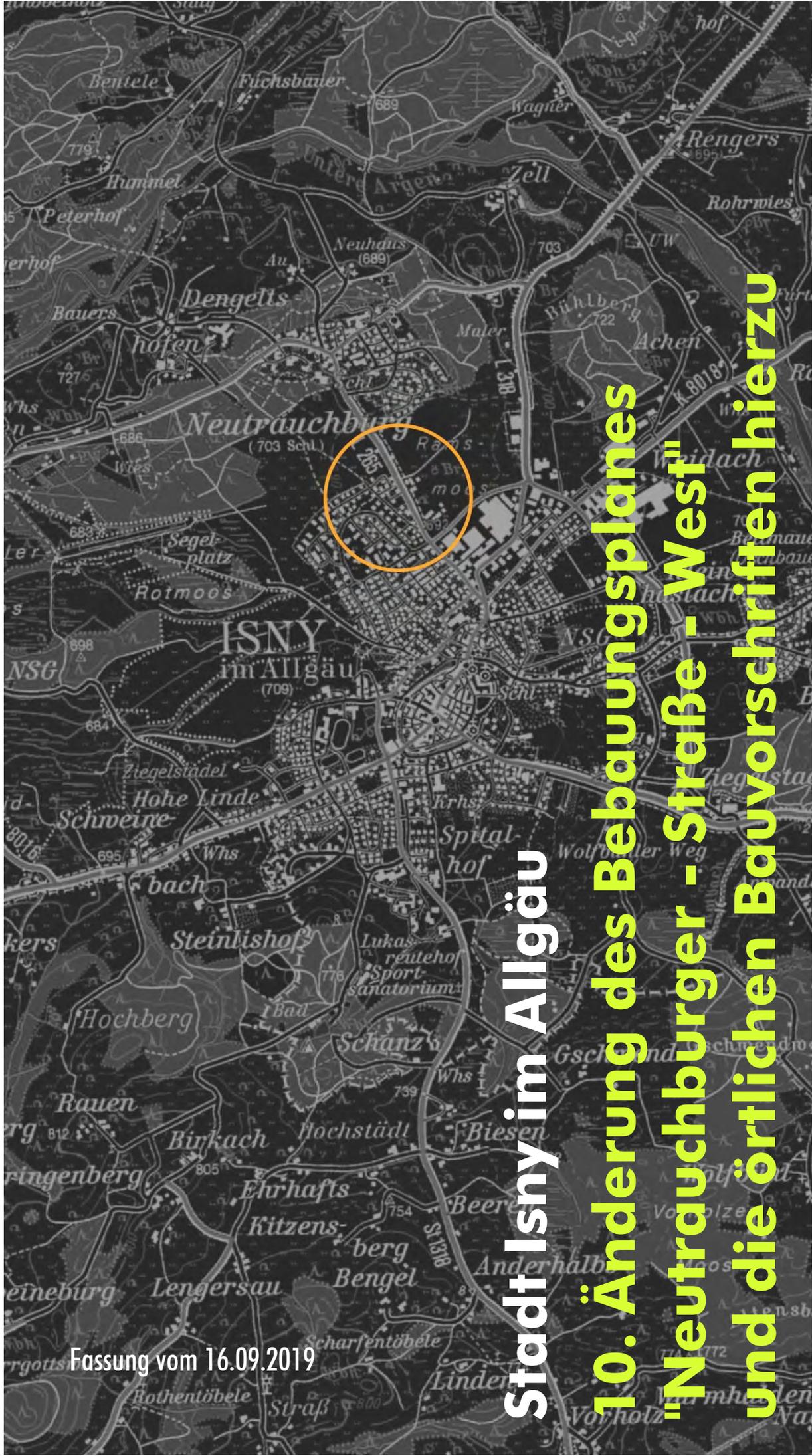
Ausschnitt aus dem aktuellen Kataster



10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Stadt Isny im Allgäu

10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

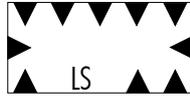


Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte | 3 |
| 2 | Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 | Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung | 6 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung | 7 |
| 5 | Satzung | 11 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 13 |
| 7 | Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 18 |
| 8 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 23 |
| 9 | Begründung – Sonstiges | 24 |
| 10 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 26 |
| 11 | Verfahrensvermerke | 27 |

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 265 rückwärtige Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren.
- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Westen, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" der Stadt Isny im Allgäu

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

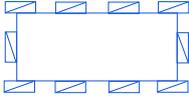
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern.

3 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung**

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" der Stadt Isny im Allgäu
- Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften (hier: Äußere Gestaltung) zum Bebauungsplan "Neutrauchburger - Straße - West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich durch die örtlichen Bauvorschriften zur 10. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.
- (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachdeckung** Als Dachdeckung sind zugelassen: Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) in roten bis rotbraunen sowie betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 **Anzahl der Stellplätze** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
- (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  **Bereich der Änderung des Bebauungsplanes**
- 4.2 **Grundwasserdichte Untergeschoße** In Teilbereichen des Bebauungsplanes kann der Flurabstand zum Grundwasser gering sein. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.
Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten
- 4.3 **Behandlung von Niederschlagswasser** Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.
Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.
Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen alternative Materialien zu verwenden: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.
- 4.4 **Grundwassernutzung** Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist beim Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist hier erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG beim Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

- 4.5 Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 4.6 Artenschutz** Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

- Wenn möglich sind Bäume, deren Rodung für das Vorhaben nicht unbedingt erforderlich ist, zu erhalten.
- Notwendige Gehölzentfernungen sind lediglich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen:
- Für den Wegfall potenzieller Quartiere für Fledermäuse sind im Falle der Rodung von Höhlenbäumen pro Höhlenbaum mindestens drei künstliche Fledermausquartiere (z.B. Fa. Schwegler, 2x Fledermaushöhle (Typ 2F) und 1x Fledermausflachkasten (Typ 1FF)) an die verbleibenden Bäumen der Baumreihe anzubringen.
- Für den Wegfall potenzieller Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten sind im Falle der Rodung von Höhlenbäumen pro entfallendem Höhlenbaum mindestens ein Starennistkasten (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3S) sowie zwei Meisennistkästen (1x mit 32 mm Fluglochweite und 1x mit 26 mm Fluglochweite, z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1b) an die verbleibenden Bäume der Baumreihe anzubringen.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

4.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.8 Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern mit unbekannter Mächtigkeit. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat Stadtrat der Stadt Isny im Allgäu die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 16.09.2019 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.09.2019.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.09.2019 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger - Straße - West" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 16.09.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zur Dachdeckung
- Zur Anzahl der Stellplätze

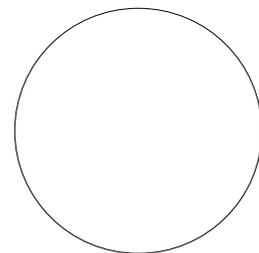
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Stadtzentrums von Isny im Allgäu und befindet sich östlich des "Gwatweges" sowie westlich der "Neutrauchburger Straße".
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 1583 und ist noch unbebaut.
- 6.1.1.3 Im überplanten Bereich wird der bereits bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan "Neutrauchburger-Straße-West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982) geändert.
- 6.1.1.4 Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger-Straße-West" soll insbesondere durch die Aufweitung der Baugrenzen die Errichtung von zwei Wohngebäuden ermöglichen, was eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.
- 6.1.1.11 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.12 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Stadtzentrums von Isny im Allgäu und befindet sich östlich des "Gwatweges" sowie westlich der "Neutrauchburger Straße".
- 6.1.2.2 Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen im südöstlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982).
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 1583.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Entlang der "Neutrauchburger Straße" ist eine Baumreihe vorhanden.
- 6.2.1.3 Das Gelände ist nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" dient der Aufweitung der Baugrenzen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West", insbesondere die festgesetzte Baugrenze, ermöglichen in dem Änderungsbereich lediglich die Errichtung eines Hauptgebäudes. Der Stadt Isny im Allgäu liegt eine Anfrage zur baulichen Entwicklung auf dem Grundstück vor. Durch die beabsichtigte Umsetzung von zwei Wohngebäuden kann eine effektive Ausnutzung der Grundstücke durch die Eigentümer erfolgen. Ohne die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" ist es der Stadt nicht möglich dieser Anfrage gerecht zu werden. Durch Nachverdichtung in einem bereits bestehenden Wohngebiet soll die Änderung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Der Stadt erwächst für die Umsetzung der Nachverdichtung ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben bereits durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Art der baulichen Nutzung ist nicht Teil dieser Änderung. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Durch die Überplanung soll der Bereich der Änderung um ein weiteres Wohngebäude nachverdichtet werden. In diesem Sinne und im Zuge dieser Änderung wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Isny im Allgäu geprüft.

6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 265 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 265 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 28.02.2019).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber im überbaubaren Bereich um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BimSchV werden im überbaubaren Bereich tagsüber geringfügig um maximal 1 dB(A) überschritten und nachts eingehalten.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird im vorliegenden Fall als nicht zielführend erachtet. Eine solche Maßnahme wäre in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und würden zudem die bereits vorhandene Barriere-Wirkung der Landes-Straße L 265 verstärken. Da die Grenzwerte der 16. BimSchV nur tagsüber in einem kleinen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten und nachts eingehalten werden, wäre eine aktive Lärmschutz-Maßnahme als nicht verhältnismäßig zu werten.

Der Konflikt soll daher durch die Umsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume, Festsetzung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile, aktive Lüftungstechnische Anlagen) gelöst werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.4.4 Die Aufstellung de 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger — Straße — West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zusätzliche zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 10. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.6 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Der Bebauungsplan "Neutrauchburger – Straße – West" (Fassung vom 07.09.1981, genehmigt am 17.12.1982) trifft für den Bereich der 10. Änderung u.a. folgende Festsetzungen:
- 6.3.1.2 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.3.1.3 Für das durch die Baugrenze dargestellte Baufenster auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1583 ist maximal eine überbaubare Fläche (ÜFL) von 240 m² und eine Geschossfläche (GFL) von 325 m² zulässig. Durch die im Plan dargestellte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von 693,50 m sowie die im Textteil definierten Gebäudehöhen für die Zone H mit einer Firsthöhe von 7,50 m wird die Höhe des Baukörpers bestimmt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der maximalen Wohneinheiten ist auf 2 begrenzt.
- 6.3.1.4 Von der "Neutrauchburger Straße" (L 265) ist keine Zufahrt vorgesehen.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Neutrauchburger-Straße-West" bleibt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten.

- 6.3.2.2 Im Änderungsbereich wird das bestehende Baufenster im Sinne der Nachverdichtung vergrößert. Hierdurch wird die Umsetzung von zwei Hauptgebäuden sowie jeweils einer Doppelgarage ermöglicht. Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Aufgrund der zulässigen Grundfläche (überbaubare Fläche (ÜFL)) und der Größe der Baufenster ist eine Umsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern möglich. Die Planung fügt sich somit in die Umgebung ein.
- 6.3.2.3 Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur Geschossfläche werden angepasst. Die überbaubare Fläche wird auf 440 m² festgesetzt, die Geschossfläche auf 620 m². Flächen für Garagen werden nicht zusätzlich definiert. Diese sind bereits in der Baugrenze enthalten.
- 6.3.2.4 Um eine Zufahrt von der "Neutrauchburger Straße" zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Isny im Allgäu. Es wird im Norden, Süden und Westen von Bebauung umgeben und grenzt im Osten an die "Neutrauchburger Straße". Östlich der "Neutrauchburger Straße" befindet sich freie Landschaft.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, Wiesenfläche. Gehölze kommen im östlichen Bereich des Plangebietes vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März 2019 durch einen Biologen begangen und die bestehenden Bäume kontrolliert (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 21.03.2019). Dabei fanden sich in zwei Bäumen jeweils zwei Stammhöhlen, die potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse bieten können. Da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und intensiv genutzt wird ist die Fläche in Bezug auf die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

200 m östlich des Plangebietes befindet sich ein 500 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB): Die nächsten gem. § 30 BnatSchG kartierten Biotope liegen etwa 512 m weiter nordöstlich ("Hangquellmoor östlich Neutrauchburg", Nr. 1-8226-436-1002). Ein weiteres Biotop befindet sich 700 m westlich des Plangebiets (Nr. 1-8226-436-1000). 680 m westlich liegt das FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325341). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Das Plangebiet gehört zur Bodenregion "Alpenvorland". Dabei handelt es sich um Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern. Die Böden sind überwiegend tief entwickelt, stellenweise mit Vergleyung im nahen Untergrund. Als Begleitböden treten stellenweise Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über Schotter; in flachen Rinnen und Mulden Kolluvium über Braunerde-Parabraunerde ausholozänen Abschwemmassen über Schotter auf. Vereinzelt auch Braunerde-Parabraunerde aus lehmig-sandiger Decklage auf Schotter. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist mittel bis stellenweise hoch. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (Trittbelastung, hohe Mahdintensität), sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist stellenweise als sehr hoch einzustufen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis stellenweise hoch. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen im östlichen Bereich des Plangebietes vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen, durch die bestehende Straße herrscht im Plangebiet eine geringe Schadstoffbelastung.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche in nördlicher Ortsrandlage der Stadt Isny im Allgäu. Die Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Nördlich, südlich und

westlich befindet sich bestehende Wohnbebauung, weshalb das Gebiet von der freien Landschaft nicht eingesehen werden kann. Östlich verläuft die "Neutrauchburger Straße".

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der im östlichen Randbereich des Plangebietes vorkommenden Bäume gefällt. Als Ersatz für einen möglichen Wegfall der potenziellen Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind im Falle der Rodung von Höhlenbäumen pro entfallendem Höhlenbaum mindestens drei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, 2x Fledermaushöhle 2F und 1x Fledermausflachkasten 1FF) an die verbliebenen Bäume der Baumreihe anzubringen (siehe Karte unten). Um einen eventuellen Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte baumhöhlenbewohnender Vogelarten auszugleichen sind im Falle der Rodung von Höhlenbäumen pro entfallendem Höhlenbaum ein Starennistkasten (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3S) sowie zwei Meisennistkästen (1x mit 32 mm Fluglochweite und 1x mit 26 mm Fluglochweite, z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1b) an die verbliebenen Bäume der Baumreihe zu installieren.



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (schwarz) mit Höhlenbäumen (weiß) und dem für die Kästen vorgesehenen Bereich (rot), maßstabslos, Quelle Luftbild: LUBW

Auf Grund der Lage, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Schutzgebiete und Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz zugeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering zu bewerten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten, weshalb die Auswirkungen als gering eingestuft werden können.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Die Bebauung findet zwischen bestehender Bebauung und der "Neutrauchburger Straße" statt und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer minimalen Einbuße an der Erlebbarkeit des

dörflichen Umfeldes zu rechnen (teilweise Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers nicht verwendet werden.
- 7.2.3.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind, als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden.
- 7.2.3.4 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.5 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.6 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Inhalte der Änderung

- 7.3.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung) werden weitgehend beibehalten, um ein gestalterisches Einfügen in das bestehende Wohngebiet zu sichern. Im Änderungsbereich sind weiterhin nur Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 26° ($\pm 1^\circ$) zulässig.
- 7.3.1.2 Bei der Dachdeckung ist nun neben einer Eindeckung in naturroten, rotbraunen und braunen Tönen eine Eindeckung in betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zulässig. Im angrenzenden Bereich sind diese Farben bereits vorhanden.
- 7.3.1.3 Damit verhindert wird, dass parkende Fahrzeuge den fließenden Verkehr auf der "Neutrauchburger Straße" (L 265) stören, beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Änderungsbereich zwei.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 1.448 m² (0,14 ha)

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.3 Zusätzliche Informationen

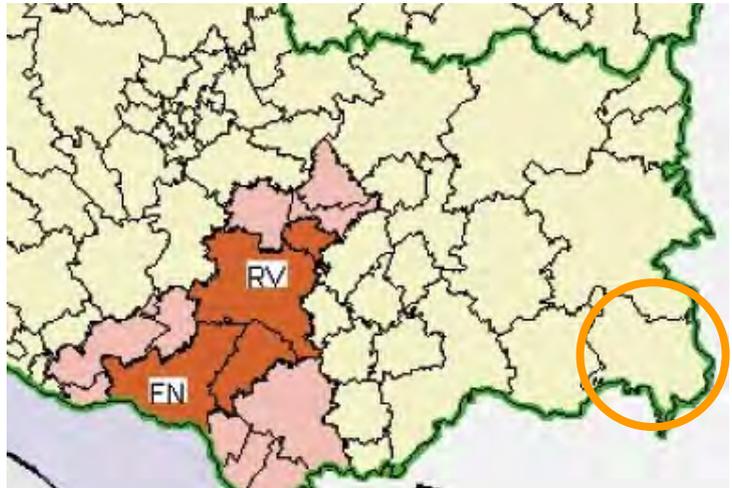
8.3.1 Planänderungen

8.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Isny im Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.09.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten

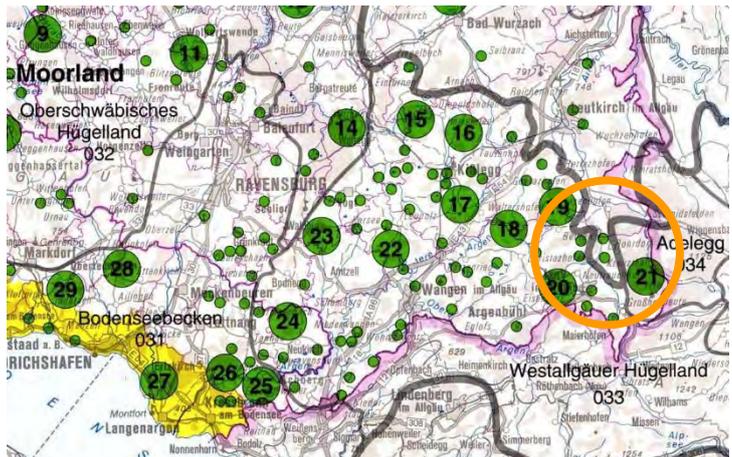
dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2019 enthalten):

- zusätzliche Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Darstellung als Wohnbaufläche



10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2018. Der Beschluss wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 08.04.2019; Entwurfsfassung vom 18.03.2019; Bekanntmachung am 24.04.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.04.2019 (Entwurfsfassung vom 18.03.2019; Billigungsbeschluss vom 24.04.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019 über die Entwurfsfassung vom 16.09.2019.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.09.2019. Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.09.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Neutrauchburger – Straße – West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

Plan aufgestellt am: 18.03.2019

Plan geändert am: 16.09.2019

Planerin:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.