

731/1

731/2

731

731/3

745

746

747

748

749

750

726/1

726/6

726

726/4

726/5

726/3

726/2

725/1

311/30

623/3

583

729

5,00

PF

GE
GRZ 0,80
Z II
H 12,00 m
a

2,50

1018/4

1018/13

1018/10

311/44

311/45

311/46

311/32

311/24

641/2

642/3

640

591

586

1018/7

1018/14

587

589

1018/8

1018/1

1018/15

692/6

692/4

692/8

692/5

692/7

674/2

Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges terräres Hügelvorland"

Waldrand

Pflanzung

Private Grünfläche

Pflanzbindung

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bühlberg"

4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet um Bahnhof Teil B"

Am Bühlberg

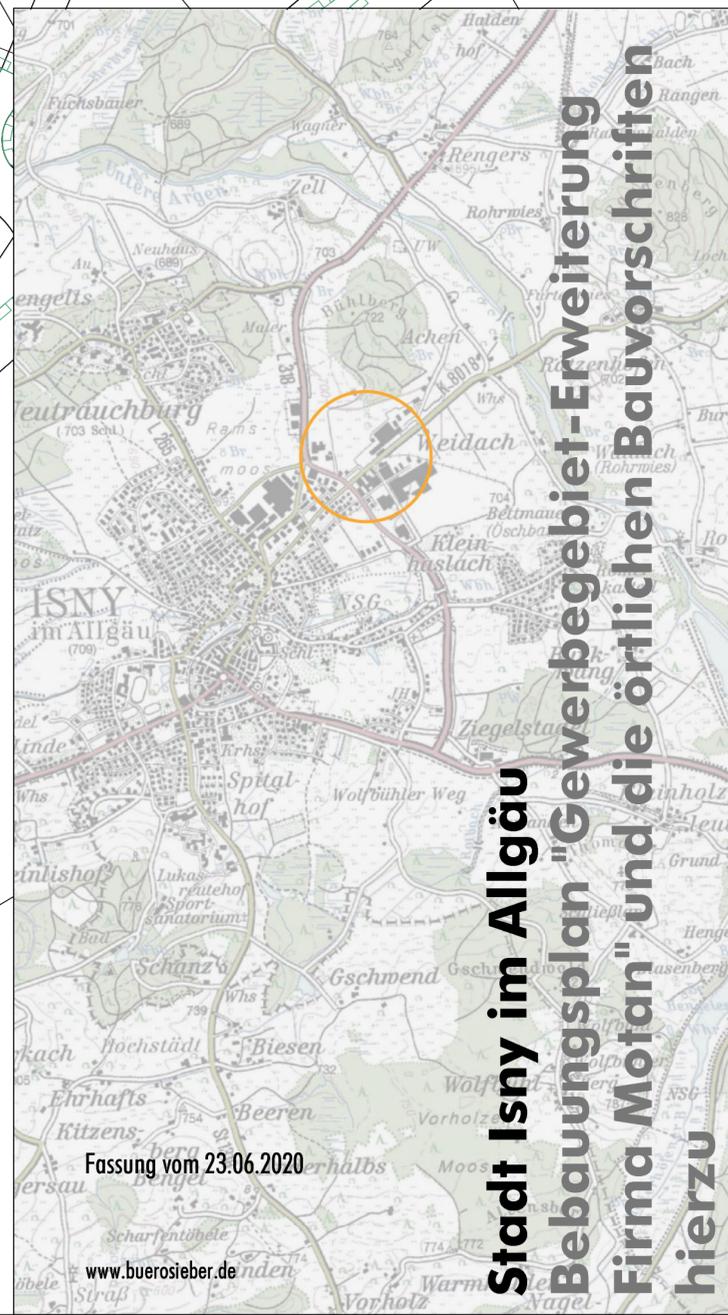
Achener Weg

Achener Weg

M 1: 1.000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

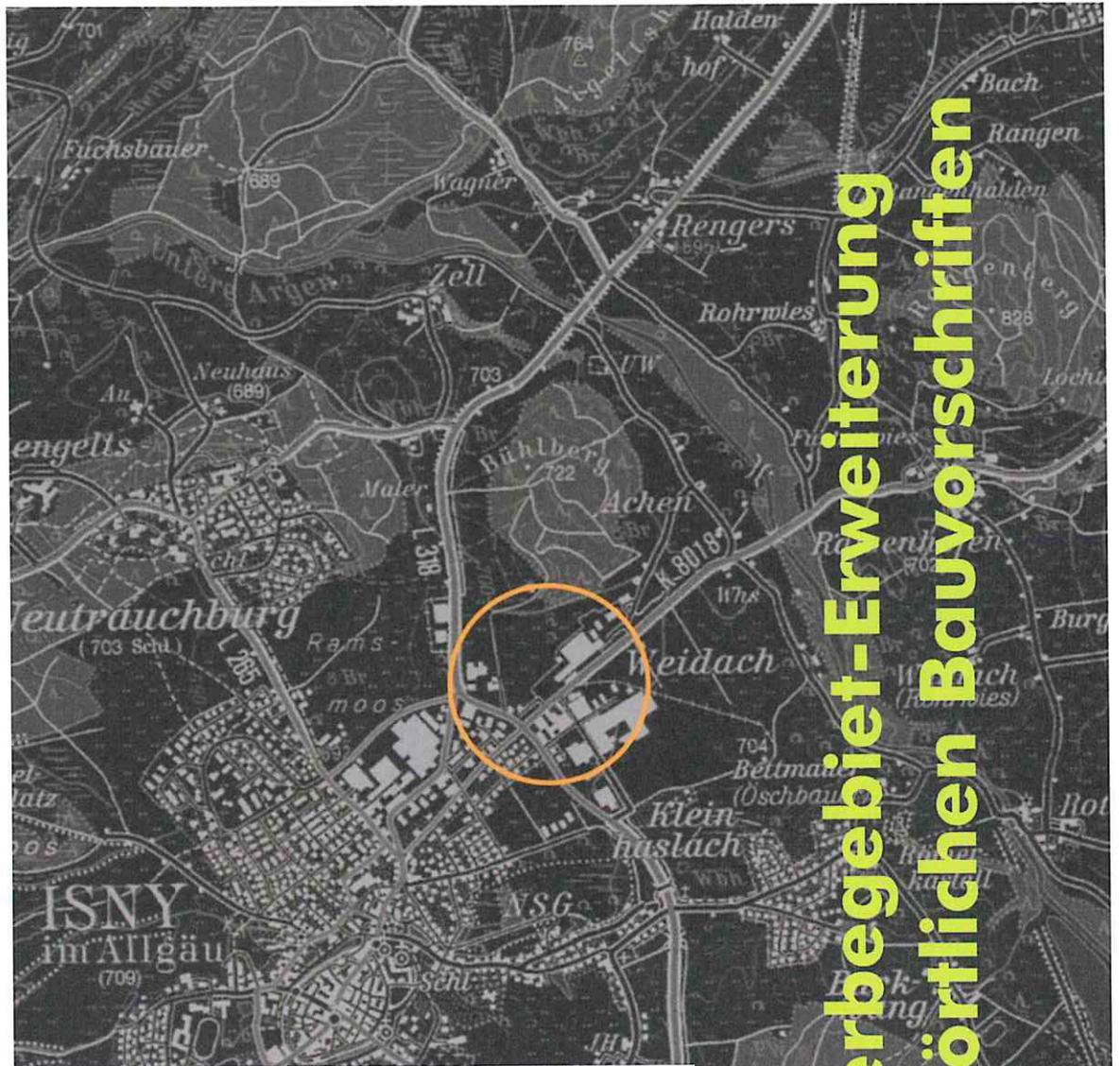
N



**Stadt Isny im Allgäu
Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung
Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu**

Fassung vom 23.06.2020

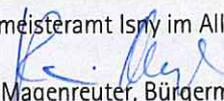
www.buerosieber.de



Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Erweiterung Fa. Motan“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 27.07.2020 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung im Isny Aktuell am 03.02.2021 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 03.02.2021


Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Stadt Isny im Allgäu

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung
Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften**

hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 13
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 16
6	Satzung 22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 65
10	Begründung – Sonstiges 66
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 68
12	Begründung – Bilddokumentation 69
13	Verfahrensvermerke 71

- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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)

Gewerbegebiet

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Betriebsinterne Tankstellen sind zulässig.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Punkt 2.2.3) zulässig.

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig (vgl. Punkt 2.2.1 und 2.2.2). Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste (vgl. Punkt 2.2.1 und 2.2.2) mit einem klaren Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment sind bis maximal 10 % bzw. 80 m² der jeweiligen Verkaufsfläche der Betriebe zulässig.

Unabhängig hiervon ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, soweit das angebotene (zentren- und nahversorgungsrelevante) Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen bzw. gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Betriebsinterne Tankstellen sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Sortimentliste

("Isnyer Sortimentliste")

2.2.1 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel , orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen (Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms , Kosmetika
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen, Leuchten
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Jagd- und Angelbedarf
- Glas , Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost

- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Waffen
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.2.2 Nahversorgungsrelevante Zentrenrelevante Sortimente

Folgende zentrenrelevanten Sortimente sind nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren und Naturkost
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.2.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- Fahrräder
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge

— Gartenartikel, Gartenbedarf, (Groß-)Pflanzen

— Möbel, Küchen

— Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und Pflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.3 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

— Oberkante des natürlichen Geländes und

— Oberkante des Gebäudes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.7 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 105,00 m betragen (jegliche Richtung).
Hinweis: Die Länge bezieht sich auf Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan". Durch den Zusammenbau mit Gebäuden außerhalb dieses Geltungsbereichs können sich insgesamt größere Gebäudelängen ergeben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.11 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

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 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Lampenstandorte am nördlichen Rand des Baugebietes (angrenzend an Fl.-Nr. 729) sind mit entsprechenden Blenden zu versehen, um die halbkugelförmige Lichtabstrahlung in Richtung Waldrand abzuschirmen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14

Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 11 cm.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Gewerbegebietsfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen (siehe hierzu auch die Hinweise unter Punkt 5.8 "Baumpflanzungen"). Abgehende Bäume sind zeitnah durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

Rotbuche
Stiel-Eiche
Sommer-Linde

Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme
Feld-Ahorn
Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Fahl-Weide
Vogelbeere
Berg-Ulme

Acer campestre
Prunus avium
Salix caprea
Salix x rubens
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. *padus*
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix x rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher

aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken säume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**

Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" der Stadt Isny im Allgäu

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

3

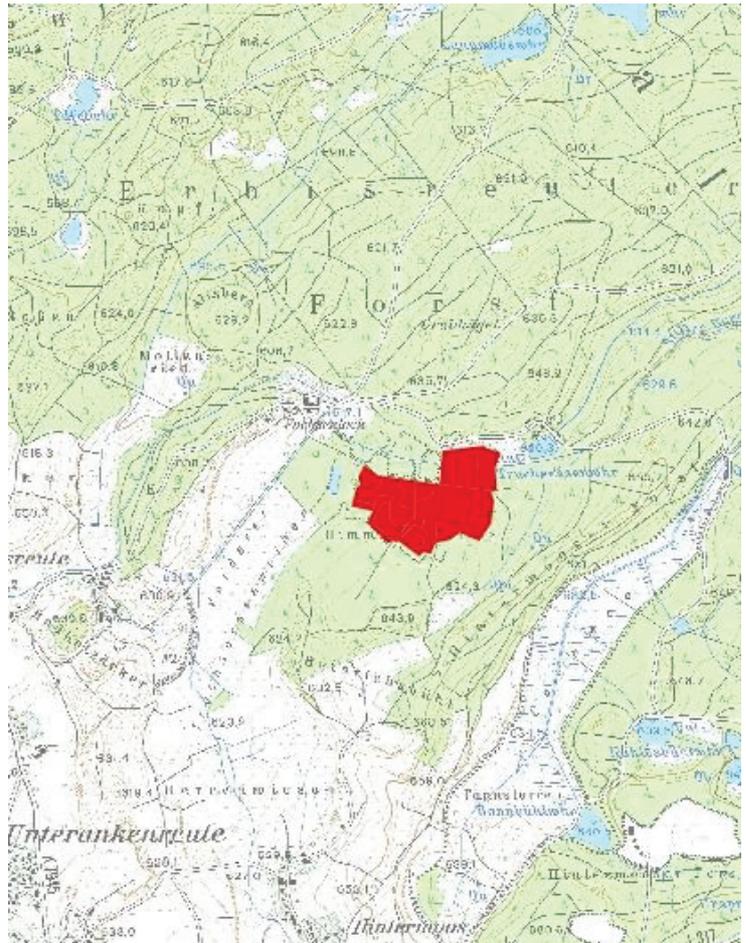
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden insgesamt 138.218 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme "Fuchsenloch (Teil 1)" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze). Diese Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 161 und 512/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlier (Gemeinde Schlier) und wird bei der LUBW unter dem Aktenzeichen 436.02.035 geführt. Die bereits genehmigte und in Umsetzung befindliche Maßnahme umfasst 1.173.275 Ökopunkte, inkl. Verzinsung derzeit insgesamt 1.202.605 Ökopunkte. Nach Abzug der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Punktzahl verbleiben daher 1.064.387 Ökopunkte.

Der Kaufvertrag mit dem Maßnahmenträger wird noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.

Planskizze



Lage der Ökokontofläche/-maßnahme "Fuchsloch (Teil 1)"

Maßnahmen:

- Wiedervernässung hierfür geeigneter Moorareale durch Grabensperren und Torfbauwerke
- Waldumbau zur Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwälder

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" der Stadt Isny im Allgäu

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

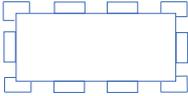
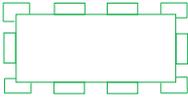
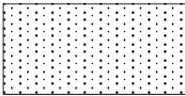
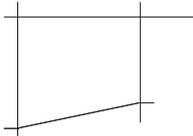
4.2

Werbeanlagen in dem Baugebiet

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Anlagen ist nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bühlberg" der Stadt Isny i. Allgäu
- 5.2  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Bahnhof Teil B" der Stadt Isny i. Allgäu
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandener Waldrand** (siehe Planzeichnung)
- 5.8 **Baumpflanzungen** Für die im Gewerbegebiet zu pflanzenden Bäume sollten folgende Pflanzqualitäten gewählt werden: 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, Höhe 250-300 cm. Pro Baum sollte ein Pflanzquartier mit allseitigem nicht überfahrbarem Anfahrtschutz und mindestens 9 m² unversiegelter begrünter Baumscheibe hergestellt werden. Der Pflanzabstand zu geschlossenen mehrstöckigen Hallenwänden und Gebäudewänden sollte mindestens 5 m betragen (siehe auch FLL-Richtlinien, DIN 18920 und RAS LP4 zum Baumschutz und zur Gehölzentwicklung).

5.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Abflussschächte am Rand des Plangebietes sind amphibiensicher zu gestalten (grobes Gitternetz mit einer Maschenweite von max. 5 mm als Abdeckung bzw. mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer).

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.

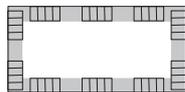
5.10 Vorhandene Gehölze; Baufeldräumung

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Insbesondere die private Grünfläche mit Pflanzenerhaltungsgebot ist gemäß DIN 18920 "Baumschutz an Baustellen" während der Baumaßnahmen mit einem unverrückbaren Bauzaun zu sichern. Dies sollte durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, muss die Räumung der Baufelder sowie die eventuell erforderliche Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der überarbeiteten Fassung vom 04.06.2020.

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.13 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

5.14 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.

5.15 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 die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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. Zudem sind mit Gewerbelärm-Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe zu rechnen.

5.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Isny im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

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 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.07.2020 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.06.2020.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.06.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 23.06.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 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

— zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" 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 27. JULI 2020



(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienststempel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu, nördlich der Kreisstraße 8018 "Achener Weg".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst das an das bestehende Gebäude der Firma Motan angrenzende Grundstück mit der Fl.-Nr. 725. Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich des zu überplanenden Bereiches an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bühlberg", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im westlichen Teilbereich der überplanten Fläche ist eine prägende Heckenstruktur vorhanden.

7.2.1.3 Das Gelände steigt nach Norden leicht an.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Unternehmens. Es soll dadurch die Erweiterung des Unternehmens planungsrechtlich gesichert werden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Weitere Flächen für die gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft, stehen jedoch in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb nicht zur Verfügung. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Isny i.A. als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
 - 2.2.3 (2) /Strukturkarte
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [. . .] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder anderen rechtlichen Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 7.2.4.1 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Dadurch wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Isny im Allgäu geprüft.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort in verkehrsgünstiger Lage die gewerbliche Entwicklung der Stadt Isny im Allgäu voranzutreiben und hierdurch die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe zu ermöglichen. Als Gewerbegebiet er-

scheint der überplante Betrieb aufgrund der Nähe zu den südlich und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen (Firma Motan, Gewerbegebiet am Bühlberg) besonders gut geeignet. Über die Grundstücke des bestehenden Gewerbebetriebes der Firma "Motan" ist das Plangebiet bereits erschlossen. Der Bereich ist topographisch sehr gut für großflächige Gewerbebetriebe geeignet, sodass auch dieser Aspekt für eine Weiterentwicklung des Standortes spricht.

- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Abstand zum Wald sowie die Erschließungssituation des Plangebietes hingewiesen.
- 7.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine Erweiterung von modernen und funktionellen Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen sowie benachbarte Gewerbebetriebe ein. Aufgrund des Schutzanspruches eines Gewerbegebietes (GE) an den angrenzenden Gewerbebetrieben kann davon ausgegangen werden, dass bei ordnungsgemäßem Betrieb mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Die Nutzungen mit dem höheren Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) bzw. Außenbereichs liegen mit einem Abstand von ca. 120 m weiter entfernt als der in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) vorgesehene Mindestabstand von 100 m zu Gewerben mit 1 ha Fläche. Auch hier ist daher mit keinen Konflikten zu rechnen.
- 7.2.4.6 Es handelt sich bei um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan", da keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Aufgrund der gewachsenen Struktur erfolgt die Erschließung über das südlich gelegene Grundstück. Die beiden Grundstücke werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens vereinigt, sodass ein direkter Anschluss an den "Achener Weg" besteht.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon

- bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Anlagen für sportliche Zwecke. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen.
 - Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grund des Konfliktpotentials zu den angrenzenden Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, die Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet auszuschließen.
 - Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
 - Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
 - Zulässig sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe, die ein für das Zentrum der Stadt ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment führen. Die dargestellte Feingliederung der "Isnyer Sortimentsliste" definiert hierbei die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente.
 - Zusätzlich ist festgesetzt, dass sämtliche Betriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit beschränkter Verkaufsflächengröße (bis maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche der Betriebe) verkaufen dürfen. Zum anderen ist auch geregelt dass Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die aus eigener Herstellung stammen, im Wege der handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzung verbraucht, eingebaut

oder auf andere Weise weiterverarbeitet werden, verkaufen dürfen, solange diese Einzelhandelsnutzung der üblichen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.

- Für den Begriff "klarer Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment" wird folgende Definition verwendet:

"Ist für einen bestimmten Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der Baugenehmigung nur ein bestimmtes Warenangebot zugelassen, so dürfen im Rahmen dieses Betriebes als sog. Kernsortiment (i.e. Hauptsortiment) auch nur die Waren angeboten werden, die nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft noch diesem Sortimentsbereich zuzuordnen sind. Basis für die jeweilige Zuordnung der Randsortimente bildet die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)." (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S.34)

Außerdem muss nach OVG NRW (22.06.1998) 7a D 108/96.NE eine gewisse Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes bestehen, da aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind. Zugleich muss das Angebot in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit gegenüber dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstückes und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe sind als Bezugspunkte des natürlichen Geländes die in der Planzeichnung eingetragenen Geländepunkte heranzuziehen. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

- 7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstückes des Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 105 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Der nördliche Teilbereich wird von Bebauung frei gehalten. Dadurch wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Im Süden ist die Baugrenze geöffnet, um einen baulichen Anschluss an den Bestand zu ermöglichen.
- 7.2.5.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen und nicht überdacht Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes ist aufgrund der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht möglich.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6 Infrastruktur und Verkehr**
- 7.2.6.1 Die Erschließung des auszuweisenden Baugebietes wird über die südlich gelegenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 311/30 und 725/1 gesichert. Um einen direkten Anschluss des Plangebietes an den "Achener Weg" zu erhalten, werden die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 311/30, 725 und 725/1 notariell vereinigt.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu, nördlich der Kreisstraße "Achener Weg", ausgewiesen. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung bestehender Gewerbegebietsflächen.

8.1.1.2 Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Grünland, welches sich östlich über die Grenze des Geltungsbereiches hinaus erstreckt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine mehrreihige Feldhecke, jenseits derer gewerbliche Bebauung liegt. Südlich angrenzend befindet sich eine große Halle, welche zu dem hier bestehenden Gewerbebetrieb "Motan" gehört. Etwa 20 m weiter nördlich beginnt eine größere Waldfläche ("Bühlberg").

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die langfristige Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes "Motan" am Standort zu ermöglichen. Neben baulichen Erweiterungen sollen aktuell weitere Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden.

8.1.1.4 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Da die Planung der Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebes dient, kommt nur der gewählte Standort infrage. Er ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes, der guten Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet gut geeignet.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, maximalen Gebäudehöhen von 12,00 m, Pflanzgeboten für das private Baugrundstück (insbesondere eine durchgehende Strauchbepflanzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze) sowie mit einer privaten Grünfläche zur Erhaltung der bestehenden Feldhecke im Westen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind, sofern die geplante Nutzung es zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die Größe von Werbeanlagen begrenzt; zudem wird die Beleuchtung solcher Anlagen ausgeschlossen.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,16 ha, davon sind 1,01 ha Gewerbegebiet und 0,15 ha private Grünfläche.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 138.218 Ökopunkten erfolgt durch die Zuordnung einer identischen Punktezahl aus der Ökokontomaßnahme "Fuchsloch (Teil 1)". Diese Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 161 und 512/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlier (Gemeinde Schlier). Sie umfasst die Wiedervernässung von Moorflächen sowie die Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwälder.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 02.12.2003):

Im Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu sind die überplanten Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Auch der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Die bestehende Hecke im Westen ist als Struktur mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild (Gehölzreihe) verzeichnet. Entlang der Grenze des weiter nördlich liegenden Waldgebietes "Bühlberg" ist die Grenze des dort beginnenden Landschaftsschutzgebietes "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Hecke im Westen über eine private Grünfläche mit der Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert; sie bleibt damit als Lebensraum und prägendes Landschaftselement erhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (d.h. in Richtung Landschaftsschutzgebiet) wird die Pflanzung einer Strauchhecke festgesetzt, welche langfristig die Eingrünung der gewerblichen Bebauung in Richtung freier Landschaft/Wald sichert. Somit steht die Planung nicht

im Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 770 m östlich des Plangebietes verläuft entlang der Unteren Argen das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Auf Grund der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung, der dazwischen liegenden Bebauung und wegen der im Rahmen der guten fachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Insektenschutz (abgeschirmte Außenbeleuchtung; nur schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 30 m nördlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Durch die bestehende Entfernung und die entlang des nördlichen Geltungsbereichs geplante Eingrünung ist dieses Schutzgebiet nicht negativ von der Planung betroffen.
- Etwa 460 m nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Feuchtbiotope: "Nasswiese und Seggenriede in Gräben SO von Neutrauchburg" (Nr. 1-8226-436-1003), "Hangquellmoor östlich Neutrauchburg" (Nr. 1-8226-436-1002) sowie (innerhalb des o.g. Landschaftsschutzgebietes) "Streuwiese östlich Neutrauchburg" (FND 58/33, Nr. 1-8226-436-1073). Um anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen dieser Feuchtbiotope zu vermeiden, sind im Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen zum Insektenschutz festgesetzt (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung; Ausschluss einer Beleuchtung von Werbeanlagen; abschirmende Bepflanzung in Richtung Norden und Abschirmung durch Erhaltung der Feldhecke im Westen; Beschränkung auf nur schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen). Hierdurch wird gewährleistet, dass es durch die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Biotope kommt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Der vom Land Baden-Württemberg erarbeitete Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" verzeichnet die o.g. Feuchtbiotope nordwestlich des Plangebietes als Kernfläche bzw. Kernraum für den Biotopverbund feuchter Standorte. Eine Vernetzung mit dem Plangebiet besteht nicht.
- Gemäß der artenschutzrechtlichen Begehung dient die Feldhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze vermutlich als Leitstruktur für jagende Fledermäuse. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Pflanzbindung für die bestehenden Gehölze ist sichergestellt, dass die Feldhecke sowie die mit ihr verbundenen Biotopverbundfunktionen erhalten bleiben.

Der übrige, überwiegende Teil des Plangebietes weist auf Grund der derzeitigen Nutzung (einschließlich der unmittelbar benachbarten gewerblichen Bebauung) keinen besonderen Lebensraumwert auf und stellt daher keinen optimalen Wanderkorridor dar.

- Insgesamt sind daher keine Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund erkennbar.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wirtschaftsgrünland. Das Grünland ist als vergleichsweise artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen. Unter anderem sind Wiesen-Storchschnabel, Spitzwegerich, Wiesen-Bärenklau, Gewöhnlicher Löwenzahn, Wiesen-Labkraut, Rot-Klee, Weiß-Klee, Wiesen-Flockenblume, Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß und Gänseblümchen zu finden. Randlich sind weitere, saumtypische Arten wie die Große Brennnessel, der Gewöhnliche Giersch und das Indische Springkraut eingestreut. In Bezug auf die Fauna hat das Grünland vor allem als Teil eines über das Plangebiet hinausreichenden Nahrungshabitats für Vögel und Fledermäuse eine gewisse Bedeutung.
- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Feldhecke aus mehreren Baumreihen. Diese setzt sich u.a. aus Gemeiner Hasel, Schwarzem Holunder, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Eingriffeligem Weißdorn, Europäischem Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Hainbuche, Stieleiche, Spitzahorn und Pappel zusammen. Einige Kirschen weisen bereits ein mittleres Alter auf, die beiden Pappeln sind bereits sehr alt. Auf Grund der Dichte der Feldhecke ist von einer Nutzung als Bruthabitat für diverse Zweigbrüter auszugehen. Außerdem erfüllt sie als Verbindungselement zwischen dem Gewerbegebiet und dem Waldstück sehr wahrscheinlich die Funktion einer Leitstruktur für Fledermäuse (das weiter nördlich liegende Waldgebiet "Bühlberg" wird von zahlreichen Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt).
- Im südlichen und südöstlichen Bereich ragen die Stellplätze bzw. Container-/Material-Abstellplätze des hier angrenzenden Gewerbebetriebes in das Plangebiet hinein; diese sind überwiegend asphaltiert. Im Südwesten befindet sich ein kleiner Erdhügel, bei dem es sich um den

Oberboden handelt, der bei der Anlage der zusätzlichen, nur gekiesten Stellplätze im Frühjahr 2019 abgeschoben wurde. Die Erdmiete ist vollständig mit Gräsern bewachsen.

- Im Rahmen zweier Relevanzbegehungen durch einen Biologen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der überarbeiteten Fassung vom 04.06.2020) wurden im Plangebiet sieben siedlungstypische Vogelarten nachgewiesen (Kohlmeise, Buchfink, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rabenkrähe, Singdrossel). Der Geltungsbereich stellt allerdings auf Grund seiner Kleinflächigkeit und wegen des Vorhandenseins zahlreicher weiterer Grünländer kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Der im Süden befindliche Erd- bzw. Steinhaufen eignet sich durch zahlreiche Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze als Lebensraum für Zauneidechsen. Bei den beiden fröhsommerlichen Begehungen konnten jedoch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und auf dem angrenzenden Parkplatz keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die Begehungen fanden während der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse bei guten Wetterbedingungen statt. Daher ist davon auszugehen, dass keine Zauneidechsen den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Dies könnte eventuell daran liegen, dass keine Anbindung zu hochwertigen Zauneidechsenhabitaten besteht. Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien sind nicht vorhanden.
- Eine gewisse Vorbelastung insbesondere für störungsempfindliche Tiere besteht auf Grund der Geräusche und sonstigen Störungen (z.B. visuelle Beunruhigungen, Lichtabstrahlung) durch den Betriebsverkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet.
- Dem Plangebiet kommt insgesamt im Bereich der Feldhecke eine mittlere, im Bereich des Grünlandes eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den wärmzeitlichen Schotterfluren mit großer Entwicklungstiefe der Böden im niederschlagsreichen Alpenvorland (Hasenweiler-Schotter).
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz zu erwarten. Gelegentlich können Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jugendmoräne eingeschaltet sein. Oberflächennah kann aus der Späteiszeit Lösslehm beigemischt sein (Decklage). Aus den wärmzeitlichen Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp überwiegend tief entwickelte Braunerden-Parabraunerden und Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Es handelt sich größtenteils um offene bzw. unversiegelte

Bodenflächen, die als Grünland genutzt bzw. gepflegt werden. Im westlichen Bereich ist eine kleinere Bodenfläche mit Gehölzen bewachsen (Feldhecke). Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ist ein Teil des Plangebietes als Stellplatz- bzw. Wendeplatz/Lagerfläche befestigt (überwiegend asphaltiert, kleinflächig auch gepflastert/geschottert).

- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (und damit auch die Bedeutung des Bodens als landwirtschaftlicher Ertragsstandort) ist hoch (Boden- und Grünlandgrundzahl 62). Die Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe wird ebenfalls als hoch eingestuft. Als Standort für die natürliche Vegetation kommt den Böden dagegen keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Lediglich eine kleine Teilfläche von 800 m² wird in den beim Landratsamt Ravensburg vorliegenden Bodendaten als Geringstland mit sehr hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation aufgeführt. Eine kartographische Verortung dieser Teilfläche liegt nicht vor. Vermutlich befindet sie sich im Bereich der o. g. Feldhecke.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Bei den im Untergrund anstehenden eiszeitlichen voralpinen Schottern und Sanden handelt es sich um Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit meist ohne Stockwerkstrennung.
- Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Da die filternden Deckschichten sehr gut ausgebildet sind (tiefgründige Lehm Böden), ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Die Stadt verfügt in dem angrenzenden Gewerbegebiet über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage des nordwestlichen Alpenrandes. Die jährliche Niederschlagsmenge ist daher mit 1.600 mm hoch; wegen der Höhenlage des Gebiets (~703 m ü. NN) fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperaturen sind mit 6,8°C (Isny 712 m ü. NN) eher niedrig.
- Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Isny, angrenzend an großflächige bestehende Gewerbegebietsflächen. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen sehr kleinräumig der lokalen Kaltluftproduktion; wegen der ebenen und umschlossenen Lage kommt der im Plangebiet entstehenden Kaltluft keine Siedlungsrelevanz zu. Die Gehölze der im Westen bestehenden Feldhecke tragen zur Frischluftbildung bei.
- Die im Süden und Südosten vorhandenen Stellplatz- und Lagerflächen begünstigen in Verbindung mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung die Wärmeabstrahlung; durch die großflächige Versiegelung ist auch die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im Plangebiet wirkt sich dies durch die überwiegende Grünlandnutzung sowie durch die angrenzenden bzw. nahe gelegenen Gehölzflächen (Feldhecke im Westen, Wald im Norden) nicht in relevantem Umfang aus.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass von den Betrieben des angrenzenden Gewerbegebietes Luftschadstoffemissionen ausgehen (Kfz-Verkehr, Heizungs-, evtl. auch Produktionsanlagen). Auf Grund der Art der bestehenden Betriebe sowie wegen der Ortsrandlage des Plangebietes und der großen Waldfläche im Norden ist dennoch von einer für den ländlichen Raum durchschnittlichen Luftqualität auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Stadtgebiet von Isny im Allgäu liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand; es ist vor allem durch seine Lage zwischen großflächiger gewerblicher Bebauung im Süden, Südwesten und Südosten sowie dem weiter nördlich liegenden Wald geprägt. Durch die Bebauung im Süden, die Hecke im Westen, einzelne Gehölze im Osten und den Wald im Norden wirkt das Gebiet recht abgeschlossen. Es bestehen keine weitergehenden Blickbezüge in die freie Landschaft. Zudem ist das Gebiet auch nicht von weither einsehbar. Die überplanten Flächen sind überwiegend eben. Für das Landschaftsbild bedeutsame Strukturelemente finden sich in Form der Feldhecke im Westen sowie des Waldrandes mit Sukzession im Norden.
- Da das Plangebiet auf Grund der abgeschlossenen Lage nicht in das Landschaftsbild hineinwirkt, kommt ihm zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich sowie gewerblich (Stellplätze, Lagerflächen) genutzt. Es besitzt keine Naherholungs-Funktion. Fuß-/Wanderwege führen an dem Bereich nicht vorbei; aus dem weiter nördlich liegenden, für die Naherholung bedeutsamen Waldgebiet "Bühlberg" bestehen auf Grund der Gehölze keine Blickbezüge zum Plangebiet.
- Derzeit gehen vom südlichen bzw. südöstlichen Plangebiet Lärmemissionen aus (Kfz-Verkehr der Stellplätze, Nutzung der Lagerflächen), die auf das nördliche Plangebiet einwirken. Auf Grund der hier bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine Nutzungskonflikte.
- Dem Plangebiet kommt wegen der wirtschaftlichen Bedeutung der Flächen (Landwirtschaft, Gewerbe) eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.159 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist das Gebiet für die Nutzung von Erdwärme nur eingeschränkt günstig; artesisch gespanntes Grundwasser ist sehr wahrscheinlich (Kategorie 4). Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, ist es zudem möglich, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Sofern artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen wird, ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Insgesamt ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde innerhalb des Plangebietes effizient.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 8.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Wirtschaftsgrünland als potenzieller landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das nördliche Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben wie auch bei Umsetzung der Planung unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine

Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Isny im Allgäu; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf Grund der Lage des Plangebietes außerhalb von Biotopverbundachsen ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Artengruppe der Vögel nicht zu erwarten, da die Feldhecke im Westen des Geltungsbereiches als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt. Die ubiquitären und siedlungstypischen Vogelarten im Umfeld des Eingriffes werden durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen nicht beeinträchtigt; ihre Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens und sind damit von der Planung nicht betroffen.
- Auch keine der Fledermausarten, die im weiter nördlich liegenden Waldgebiet vorkommen, ist durch die Planung beeinträchtigt, da auf Grund des artspezifischen Jagdverhaltens davon ausgegangen werden kann, dass das Grünland von diesen Arten nicht primär als Jagdhabitat genutzt wird. Arten, die vor allem auf Grünland als Jagdhabitat angewiesen sind, konnten bei den Kartierungen im Jahr 2014 nicht sicher nachgewiesen werden. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches weitere Grünlandbereiche, die auf Grund ihrer Ausdehnung vermutlich größere Bedeutung als Nahrungshabitat haben als das Plangebiet. Die Existenz von Fledermausquartieren in der Feldhecke im Westen ist zwar prinzipiell möglich, jedoch auf Grund der dichten Struktur der Hecke eher unwahrscheinlich. Da die Hecke erhalten bleibt, ist eine Beeinträchtigung potenzieller Quartiere auszuschließen. Auch eine Beeinträchtigung von potenziell im Wald befindlichen Quartieren ist nicht zu erwarten. Eventuell bestehende

Leitstrukturen können auch nach Umsetzung des Vorhabens genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch die Planung lässt sich daher nicht ableiten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die Feldhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Dies ist durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Pflanzbindung für diesen Bereich gesichert. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe Hinweise unter Punkt 5.10). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung einer Strauchhecke festgesetzt, die in Verbindung mit der bestehenden Feldhecke für eine Abschirmung der geplanten Bebauung in Richtung freier Landschaft sorgt. Zusätzlich hierzu ist auf dem privaten Baugrundstück eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Erweiterungsbereichs zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Gründächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden dürfen. Lampenstandorte am nördlichen Rand des Baugebietes (angrenzend an Fl.-Nr. 729) sind mit entsprechenden Blenden zu versehen, um die halbkugelförmige Lichtabstrahlung in Richtung Waldrand abzuschirmen. Zudem ist die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden unzulässig; auch Skybeamer oder blinkende, wechselnd farbige Anzeigen dürfen nicht verwendet werden. 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen	kleinflächiger Verlust von Fettwiese	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust der Fettwiese als Lebensraum und Nahrungshabitat	– –
Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die bislang überwiegend unversiegelten Wiesenflächen gehen verloren. Da die Flächen eine hohe Bodengüte aufweisen, stellt dies grundsätzlich einen Verlust landwirtschaftlicher Ertragsflächen dar. Die Wiesen werden jedoch derzeit nicht als Ertragsland genutzt, sondern lediglich zu Pflegezwecken gemäht, so dass keine tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Produktionsfläche betroffen ist. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,80 können bis zu etwa 0,48 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der hohen Wertigkeit der überplanten Böden in Verbindung mit dem hohen Versiegelungsgrad ein starker Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat prinzipiell eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung der gesamten Fläche nimmt ab, da große Flächenanteile versiegelt werden. Trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen sind jedoch voraussichtlich keine deutlichen Veränderungen der Grundwasserneubildung zu erwarten, da in dem Baugebiet Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Zudem sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des vorliegenden Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Auch bei steileren Dächern kann die Substratschicht weiterhin die festgesetzten 11 cm umfassen. Ab einer Dachneigung von über 15° sind jedoch konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzunehmen; zudem sind dann nur

noch vorkultivierte Vegetationsmatten (anstelle von Ansaat/Pflanzung auf einer Tragschicht) zu empfehlen. Die Dachbegrünung dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, evtl. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Verbandskläranlage des Wasser- und Abwasserverbands (WAV) Untere Argen zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstücks anfällt, ist direkt auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des WAV Untere Argen.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Flächengröße entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoff-Emissionen zu erwarten. Durch Kfz-Abgase (geplante Mitarbeiter-Parkplätze) kann es zu zusätzlichen Schadstoff-Emissionen und damit zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität kommen. Diese Effekte werden durch die festgesetzten Pflanzungen und die Dachbegrünung abgemildert (siehe unten).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Durch die Dachbegrünung verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden; Temperaturspitzen werden abgemildert.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Erhaltung der Hecke im Westen, Strauchpflanzungen im Norden, Baumpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück, Dachbegrünung) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der Firma "Motan" im Zuge der Ausführungsplanung vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	— —
Verlust der offenen Wiesenfläche	Geringfügige Verminderung der lokalen Kaltluftproduktion	—
Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Mitarbeiter-/Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieb	—

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Da das Plangebiet durch die umliegende Bebauung sowie die Hecke im Westen, Einzelgehölze im Osten und den Wald im Norden nur wenig einsehbar ist, wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich kaum auf das Landschaftsbild aus. Wichtige Blickbezüge sind nicht betroffen. Die Flächen sind bereits durch das angrenzende großflächige Gewerbegebiet vorgeprägt, so dass keine gravierende Veränderung des Landschaftscharakters erfolgt. Der Abstand der Bebauung zum Wald verringert sich zwar. Es bleibt jedoch weiterhin ein Korridor zum Waldrand hin frei, der voraussichtlich weiterhin als Wiesenstreifen genutzt bzw. gepflegt werden wird.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung erfolgt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind Strauchpflanzungen vorgesehen; entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die hier bestehende Feldhecke erhalten. Zudem sind auf dem Baugrundstück mindestens elf Bäume zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund sind zudem im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die gewerblichen Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	kaum landschaftswirksam durch abgeschlossene/wenig einsehbare Lage des Gebietes	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	kaum landschaftswirksam durch abgeschlossene/wenig einsehbare Lage des Gebietes	0

Durchgrünung des Plangebietes, Eingrünung in Richtung Norden (Ortsrand)	Schaffung eines gut ein- und durchgegrüntes Siedlungsbildes	+
---	---	---

betriebsbedingt

Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und abschirmende Gehölze)	0
-----------------	--	---

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Wiesenflächen gehen verloren. Da es sich bei den Flächen nicht um aktuell landwirtschaftlich genutztes Ertragsland handelt, stellt dies keinen wirtschaftlichen Verlust für einen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Die Planung ermöglicht dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb "Motan" eine Betriebsflächenerweiterung, zunächst für die Anlage zusätzlicher Mitarbeiter-Stellplätze, langfristig u.U. auch für weitere bauliche Anlagen. Hierdurch werden bestehende Arbeitsplätze gesichert, langfristig evtl. auch neue geschaffen.
- Auf die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich kaum aus, da das Gebiet nur schwer einsehbar und eine eingrünende Bepflanzung in Richtung Norden vorgesehen ist. Bestehende Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Für die Naherholung ergeben sich keinerlei Veränderungen.
- Um Schäden an Personen oder Sachwerten durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Äste zu vermeiden, wird mit der geplanten Bebauung (Baugrenze) ein Abstand von 30 m zu dem nördlich liegenden Waldrand eingehalten. Der Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche/Baugrenze, der näher als 30 m am Waldrand liegt, ist mit Strüchern zu bepflanzen, so dass auch hier bauliche Anlagen (Nebenanlagen) ausgeschlossen und keine Schadensereignisse zu befürchten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Stärkung eines ansässigen Gewerbebetriebes, Sicherung bestehender, evtl. Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Arbeitsbedingungen in den angrenzenden Teilen des Gewerbegebietes beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die (vergleichsweise kleinflächige) Neuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Gewerbelärm-Immissionen wirken sowohl auf das Plangebiet als auch vom Plangebiet auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Mit Immissionskonflikten ist jedoch wegen des geringen Umfangs der Betriebserweiterung und der Nutzung der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet nicht zu rechnen.
- Eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist auf Grund der Betriebszeiten der Fa. "Motan" nicht geplant. In den Morgen- und Abendstunden kann es in begrenztem Umfang zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) sowie zu ab-

schirmenden Pflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des sich erweiternden Betriebes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg .
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Wiesenfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Art des sich erweiternden Gewerbebetriebs, der derzeit vorwiegend Bedarf nach zusätzlichen Stellplätzen hat, ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Nutzung von Erdwärme ist voraussichtlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Er-

arbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Erhaltung der Feldhecke im Westen als Lebensraum für Kleinlebewesen sowie als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse, Hinweis auf umfassenden Gehölzschutz während der Bauzeit (Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Pflanzung einer Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie zur Abschirmung der geplanten Bebauung in Richtung freier Landschaft (Festsetzung einer Pflanzung, Schutzgüter Arten/Lebensräume sowie Landschaftsbild)
- Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes durch Pflanzung einer Mindestzahl von Bäumen auf dem privaten Baugrundstück (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen und Verbesserung des Lebensraumwertes der geplanten Bauflächen durch Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schaffung eines Ersatzbiotopes, Minimierung von Niederschlagswasser-Abflussspitzen, Verbesserung des Kleinklimas und Luftfilterung durch extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden zu mind. 50 % (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima/Luft)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung insektendicht eingekofferter (staubdichter) LED-Lampen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m sowie Ablenkung-Vorrichtungen in Richtung des Waldes bei Lampen entlang der nördlichen Gebietsgrenze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden; Verbot von Skybeamern und blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	6.203	13	80.639
60.10	Bestehender Gebäudeteil im Nordosten	148	1	148
60.21	Asphaltierte Stellplätze und Wendeplatz im Nordosten (Bestand seit den 1980er Jahren)	3.094	1	3.094
60.23	Gekieste Stellplätze, Bau Frühjahr 2019, Bewertung als Fettwiese, da nicht genehmigt bzw. nicht ausgeglichen	635	13	8.255
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.565	17	26.605
	Summe Bestand	11.645		118.741

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ 0,80; d.h. 80% der Gewerbegebietsflächen)	8.064	1	8.064
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen abzüglich der festgesetzten Strauchpflanzungen im Norden)	1.341	4	5.364
42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf der Gewerbegebietsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze	675	14	9.450
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (identisch mit Bestand, da Erhaltung über private Grünfläche mit Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert ist)	1.565	17	26.605
45.30a	Einzelbäume auf der Gewerbegebietsfläche (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 11 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	770	8	6.160
Summe Planung		11.645		55.643
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				55.643
Summe Bestand				118.741
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-63.098

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 63.098 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering

bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ = 0,80, d.h. 80% der festgesetzten Gewerbegebietsfläche: $10.080 \text{ m}^2 \cdot 0,8 = 8.064 \text{ m}^2$
abzüglich der
- bereits vorhandenen Versiegelung durch einen kleinen, in das Plangebiet hineinragenden Gebäudeteil im Nordosten (148 m²) und die asphaltierten Stellplätze sowie den Wendeplatz im Nordosten (3.094 m²) (Bestand seit den 1980er Jahren): 3.242 m²
ergibt
- eine Neuversiegelung von 4.822 m²

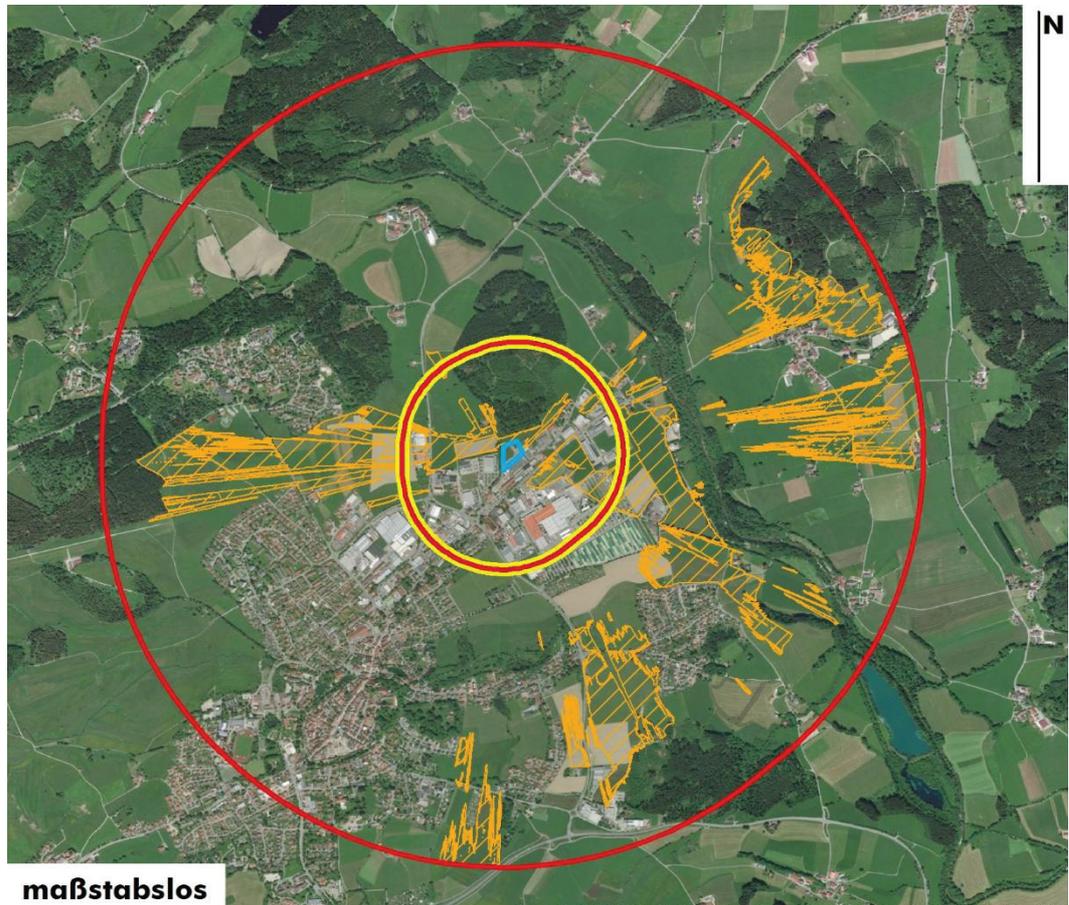
Anmerkung: Derzeit ist eine weitere Fläche von 635 m² (teilweise) versiegelt. Hierbei handelt es sich um gekieste bzw. geschotterte Stellplätze, die im Frühjahr 2019 angelegt wurden. Da diese Stellplätze bislang nicht naturschutzrechtlich ausgeglichen wurden, werden sie in der vorliegenden Bilanzierung als unversiegelte Flächen bzw. Eingriffsflächen bewertet.

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	4.822	3-3-3 (3,000)	0-0-0 (0)	12,00	57.864
Summe	4.822				57.864

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 57.864 Ökopunkten.

8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

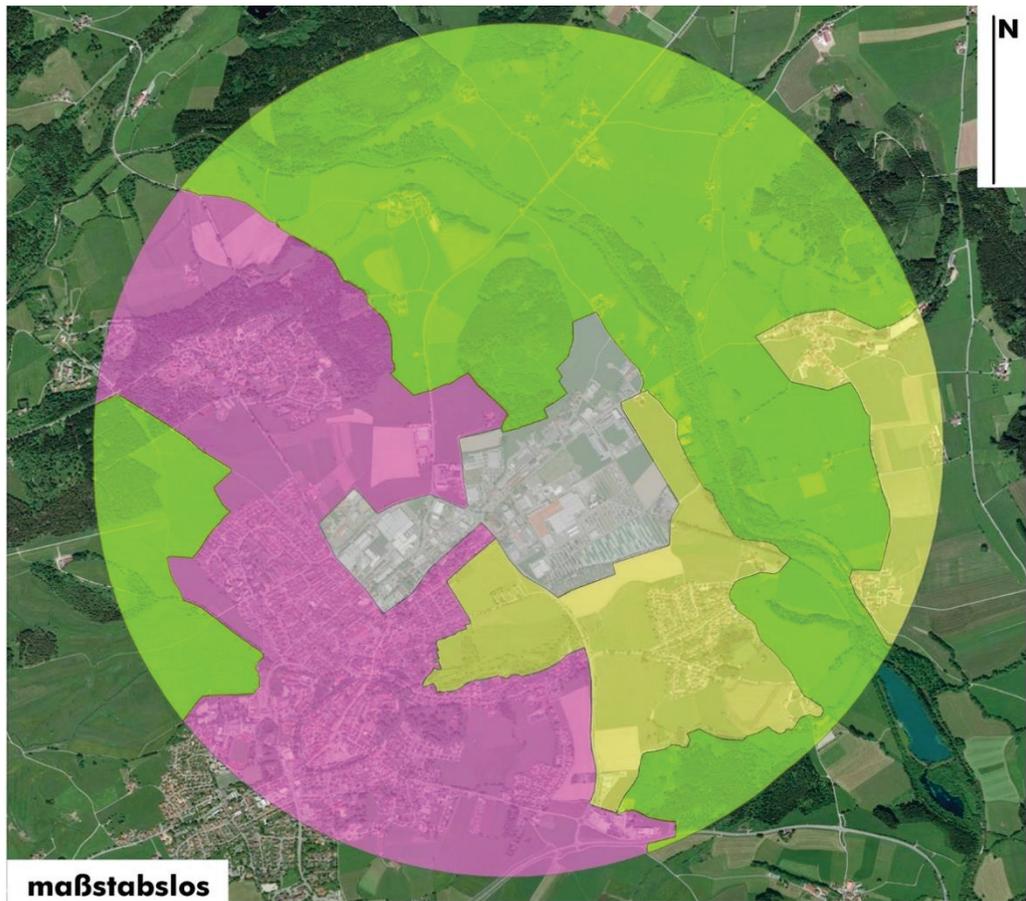
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

stimmende Raumeinheiten zu betrachten. Die kleinste dieser vier Raumeinheiten umfasst die gewerblich bebauten und genutzten Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet von Isny (grau eingefärbt; siehe nachfolgende Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es hier sich um eine stark überformte, von großflächiger Versiegelung geprägte Landschaft mit erhöhten Licht- und Lärmemissionen handelt. Die zweite Raumeinheit umfasst den verbleibenden Teil des Stadtgebietes von Isny einschließlich des Ortsteils Neutrauchburg (rosa eingefärbt). Auch dieser Bereich ist durch großflächige Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um kleinere Wohn- und/oder Geschäftsgebäude. Stellenweise sind noch historische Bauformen (z.B. Isnyer Stadtmauer) erkennbar; der Durch-

grünungsgrad ist durchschnittlich höher als in den Gewerbegebieten. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird daher mit "2" eingestuft. Der dritte Teil der Wirkzonen (gelb eingefärbt) wird in Bezug auf seine landschaftsästhetische Bedeutung mit "3" bewertet. Hierbei handelt es sich um den von Moränensedimenten geprägten südöstlichen und östlichen Teil der Wirkzonen, bei dem es sich um eine flachwellige Wiesenlandschaft handelt, innerhalb derer ein Ortsteil mit fast reiner Wohnnutzung sowie zwei landwirtschaftlich geprägte Weiler liegen. Die Raumeinheit wird von mehreren Rad- und Wanderwegen durchquert; trotz der vorhandenen Bebauung wird ihre landschaftsästhetische Bedeutung mit "3" bewertet, da sie bedingt durch die Topographie und eingestreute, naturnahe Landschaftselemente ein relativ vielfältiges Erscheinungsbild aufweist. Der verbleibende und größte Teil der Wirkzonen (grün eingefärbt) wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet. Hierbei handelt es sich um den vergleichsweise naturnahen Flusslauf der Unteren Argen mit den gewässerbegleitenden Gehölzen, um den flussnahen Teil des aufgelassenen, mit Gehölzen gesäumten Bahndamms sowie um die nordöstlich an die Argen anschließenden, noch überwiegend im Bereich der Auensedimente liegenden Bereiche. Diese Flächen sind durch ihr ebenes Relief, großflächige Grünlandnutzung, einzelne Flurgehölze, kleinere Waldflächen und einige Hofstellen geprägt. Da Relief, Landnutzung und die spärliche Besiedelung dem entsprechen, was traditionell in Flussauen anzutreffen war, und keine Störelemente (wie z.B. größere Verkehrswege) vorhanden sind, handelt es sich wie auch bei der Unteren Argen selbst um einen sehr hochwertigen Landschaftsausschnitt.



Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich eine kleinflächige Betriebsverweiterung im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet geplant und der Erweiterungsbereich lagebedingt kaum einsehbar ist und zudem gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Strauchpflanzungen im Norden, Einschränkung der Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungs-ko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I				Wirkzone II				
Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Raumeinheit 3	Raumeinheit 4	Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Raumeinheit 3	Raumeinheit 4	
Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	
Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	Bedeu- tung	
Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	Erheblich- keitsfaktor	
Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	Wahrnehmungs- koeffizient	
Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	Kompensations- flächenfaktor	
Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	Komp- umfang	
106.176	49.977	23	1.820	4	0,4	0,2	0,1	1.708
46.922	295.384	2	547.574	3	401.642	4	0,1	15.548
Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II								17.256

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 138.218 Ökopunkten wird durch Zukauf einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH abgedeckt. Eine diesbezügliche Zusage der Flächenagentur liegt bereits vor; der Kaufvertrag wird noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die erforderliche Zahl an Ökopunkten wird von einer genehmigten und bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahme auf dem Gebiet der Gemeinde Schlier abgebucht. Die Maßnahme liegt damit im selben Naturraum wie der Eingriff (voralpines Hügel- und Moorland) etwa 28 km nordwestlich des Plangebietes. Die Maßnahme, die bei der LUBW unter dem Aktenzeichen 436.02.035 geführt wird, umfasst die Wiedervernässung hierfür geeigneter Moorareale durch Grabensperren und Torfbauwerke sowie einen Waldumbau zur Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwälder durch Initialpflanzungen sowie durch die Förderung standorttypischer Baumarten wie Schwarz-Erle, Esche, Moor-Birke und Wald-Kiefer im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung. Die Maßnahme umfasst 1.173.275 genehmigte Ökopunkte, inkl. Verzinsung derzeit insgesamt 1.202.605 Ökopunkte, so dass nach Abzug der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Punktzahl noch mehr als 1 Mio. Ökopunkte verbleiben.

8.2.4.12 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 63.098
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 57.864
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 17.256
Zukauf von Ökopunkten bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH (aus der Ökomaßnahme "Fuchsloch (Teil 1)" auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 161 und 512/2 der Gemarkung Schlier; in Umsetzung ist hier: Wiedervernässung von Moorflächen und Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwäldern)	+ 138.218
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (Bilanz)	0

8.2.4.13 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestand von Seiten des Grundstücks-Eigentümers, der hier ansässigen Fa. "Motan", eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bau-

voranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die leichte Erschließbarkeit, das Angrenzen an bestehende Gewerbegebiete, die geringe Einsehbarkeit und die ebene Lage der Flächen sowie die Tatsache, dass keine empfindlichen Lebensräume bzw. Schutzgebiete betroffen sind.

8.2.5.2 Planungsalternativen: In früheren Plan-Versionen umfasste der Geltungsbereich auch das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 729. Bei diesem Grundstück handelt es sich um den Waldabstandsbereich, der wegen der Gefahren durch umstürzende Bäume, herabbrechende Äste usw. nicht baulich genutzt werden kann. Da hier auch langfristig keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, wurde der Geltungsbereich auf die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 725 zurückgenommen.

8.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Isny im Allgäu in Kooperation mit der Firma "Motan" als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand von Isny im Allgäu vergrößert, um einem hier bestehenden Betrieb bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Der überplante Bereich umfasst 1,16 ha, davon entfallen 1,01 ha auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und 0,15 ha auf eine private Grünfläche zur Sicherung einer bestehenden Feldhecke.

8.3.3.2 Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand großer Gewerbeflächen; es umfasst im Wesentlichen Grünland, welches sich östlich über die Grenze des Geltungsbereiches hinaus erstreckt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine mehrreihige Feldhecke, jenseits derer gewerbliche Bebauung liegt. Südlich angrenzend befinden sich Stellplätze, welche zu dem hier bestehenden Gewerbebetrieb "Motan" gehören. Etwa 20 m weiter nördlich beginnt eine größere Waldfläche ("Bühlberg"). Dem aus der freien Landschaft kaum einsehbaren Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Feldhecke als Lebensraum, Leitstruktur und Eingrünung).

8.3.3.3 Etwa 30 m nördlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland". Durch die bestehende Entfernung und die entlang des nördlichen Geltungsbereichs geplante Eingrünung ist dieses Schutzgebiet nicht negativ von der Planung betroffen. Etwa 460 m nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Feuchtbiotop (Nasswiese und Seggenriede in Gräben, Hangquellmoor sowie Streuwiese). Um anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen dieser Feuchtbiotop zu vermeiden, sind im Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen zum Insektenschutz festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass es durch die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Biotop kommt. Etwa 770 m östlich des Plangebietes verläuft entlang der Unteren Argen das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler". Auf Grund der zum Schutzgebiet bestehenden Entfer-

nung, der dazwischen liegenden Bebauung und wegen der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Insektenschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Überbauung einer vergleichsweise artenreichen Fettwiese sowie beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung überdurchschnittlich hochwertiger Böden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung sind für das Schutzgut Arten/Lebensräume folgende Maßnahmen festgesetzt: Erhaltung der Feldhecke im Westen, Pflanzung einer Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, naturnahe Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes (Baumpflanzungen auf der Baufläche, Verwendung standortgerechter/heimischer Arten, ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen an den öffentlich wirksamen Grundstücksgrenzen, extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden), insektenfreundliche Beleuchtung, Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden, ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module. Für das Schutzgut Boden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt: Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 138.218 Ökopunkten wird durch die Zuordnung einer identischen Punktezahl aus der Ökokontomaßnahme "Fuchsenloch (Teil 1)" abgedeckt. Diese Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 161 und 512/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlier (Gemeinde Schlier). Sie umfasst die Wiedervernässung von Moorflächen sowie die Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwälder.
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. (im südlichen Bereich) als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Isny, Büro Sieber)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Isny im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 31.01.2011)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Mai 2019 (siehe auch Ergebnisvermerk des Termins am 29.05.2019 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 17.06.2019)): Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben sowie zum Waldabstand), des Regierungspräsidiums Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Geotechnik/Baugrund, zu weiteren Belangen keine Hinweise/Anregungen), des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Schmutzwasserableitung sowie zur Trinkwasserversorgung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (keine Bedenken), Naturschutz (maßgebliche Linie für Waldabstand, Pflege der Waldabstandsfläche, Erhaltung der vorhandenen Hecke, Ortsrandeingrünung, insektenfreundliche Beleuchtung, Schutz nahe gelegener Biotope, Entbehrlichkeit einer FFH-Vorprüfung), Artenschutz (Relevanzprüfung zum Vorkommen geschützter Arten erforderlich, Einhaltung der Vogelschutzzeiten bei Gehölzrodungen), Oberflächengewässer und Altlasten (jeweils nicht betroffen), Bodenschutz (Vorkommen hochwertiger Böden, schonender Umgang), Forst (Waldabstand), Gewerbeabwasser (zur Versickerung/ Einleitung in ein Gewässer, zur Vermeidung schwermetallhaltiger Oberflächen) und Grundwasser (Wasserversorgung, Grundwasserschutz/Unzulässigkeit von Drainagen und Sickerschächten)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August 2019: Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Einzelhandelssteuerung, keine Bedenken bzgl. Forst/Naturschutz) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Gewerbeabwasser (keine Bedenken), Forst (Waldabstand), Naturschutz (insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzungen (Pflanzabstand gemäß Nachbarrecht,

Erhaltung von Gehölzen, Baumschutz während der Bauzeit, Pflege von Freiflächen, Dachbegrünung, Pflanzliste, Pflanzqualitäten)), Artenschutz (wandernde Amphibien), Bodenschutz (Verwertung des hochwertigen Bodens)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" des Büros Sieber in der überarbeiteten Fassung vom 04.06.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich. Eine Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Eine Vereinigung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 311, 725 und 725/1 ist vorgesehen, um eine Erschließung an den "Aachener Weg" zu sichern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.2.2 Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün am westlichen Randbereich) sind die Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,16 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,00	86,6 %
Private Grünflächen	0,16	13,4 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtische Abwasserbeseitigung

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Städt. Wasserwerk

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netze BW.

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Stadt Isny

10.3 Zusätzliche Informationen

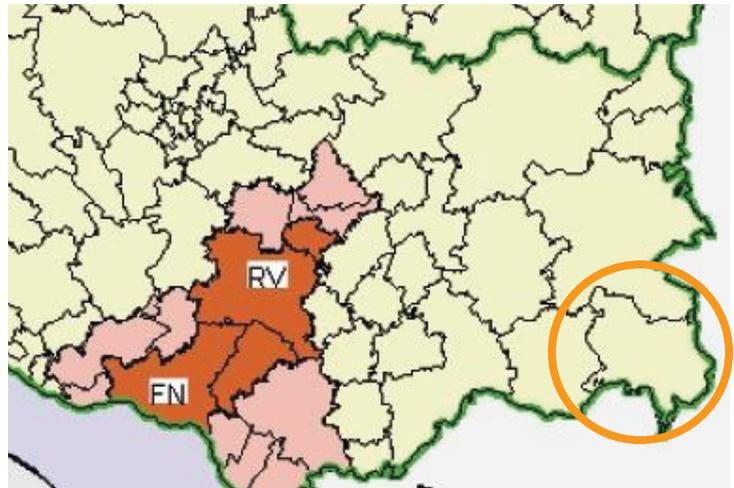
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.06.2020 wurden folgende Punkte geändert oder ergänzt:

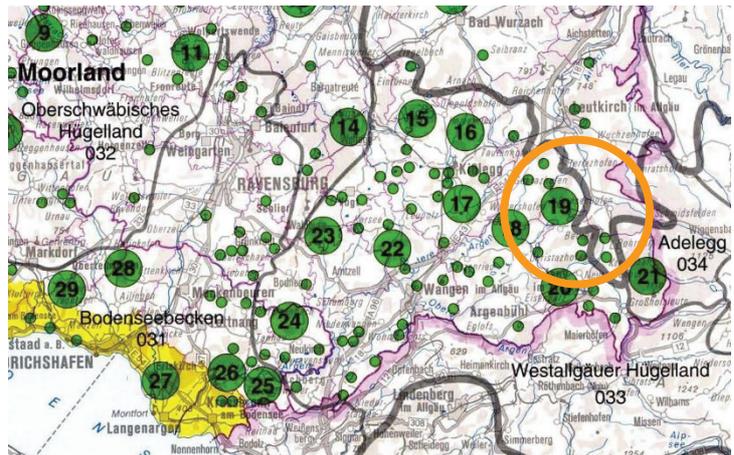
- Streichung der Dachbegrünungsrichtlinie aus der Festsetzung zur Dachbegrünung
- Streichung der zugeordneten Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 729; Zuordnung einer konkreten Ökotoßmaßnahme (Entwicklung von Moor- und Sumpfwäldern im Fuchsloch, Gde. Schlier); Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in diesem Punkt
- Ergänzung der Begründung um konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung bei Dachbegrünung
- Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der Höhenermittlung der Gebäude
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Änderung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur amphibiensicheren Gestaltung der Schächte

Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

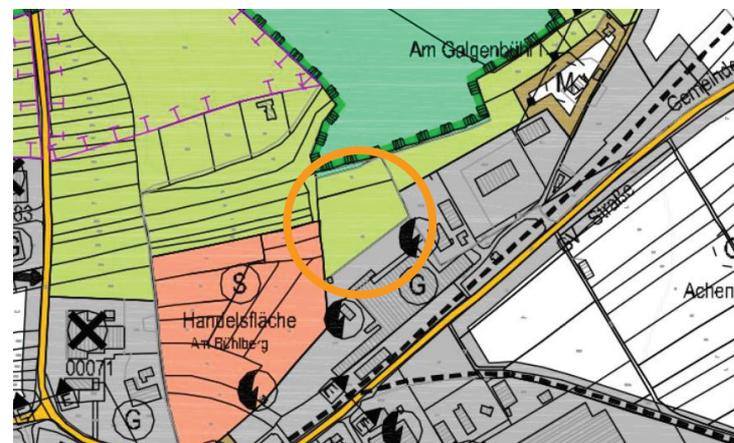
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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 "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Westen in Richtung Osten entlang des bestehenden Gebäudes im Süden



Blick von Süden Richtung Norden entlang der westlich gelegenen Heckenstruktur



Blick von Süden auf den nördlich gelegenen Waldrand



Blick nach Westen auf
das angrenzende Grund-
stück



Blick von Norden auf das
südlich angrenzende Be-
standsgebäude



Blick entlang des nördli-
chen Waldrandes in Rich-
tung Westen



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.07.2019. Der Beschluss wurde am 21.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 29.08.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Außerdem bestand die Möglichkeit vom 22.08.2019 bis 28.08.2019 die Planvorstellung einzusehen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2020 bis 31.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 02.12.2019; Entwurfsfassung vom 02.12.2019.; Bekanntmachung am 19.02.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 29.05.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Des Weiteren wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.07.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.03.2020 (Entwurfsfassung vom 02.12.2019; Billigungsbeschluss vom 02.12.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 23.06.2020

Isny im Allgäu, den 27. JULI 2020


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 23.06.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.07.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den 01. FEB. 2021


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 03. FEB. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften 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 03. FEB. 2021

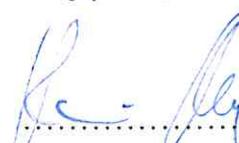

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



12.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Isny im Allgäu, den 03. FEB. 2021


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 02.12.2019

Plan geändert am: 23.06.2020

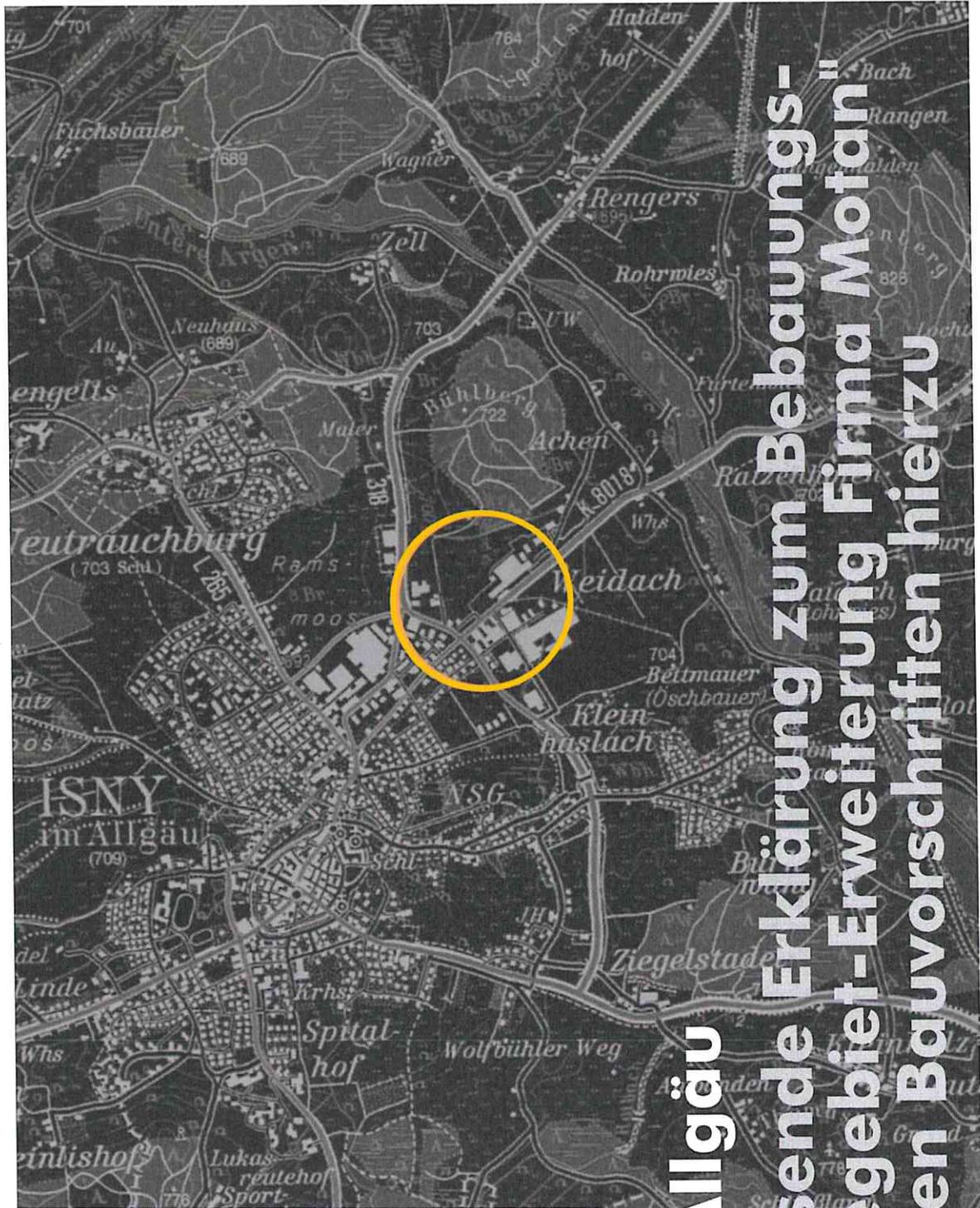
Planer:

.....

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.



Stadt Isny im Allgäu Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungs- plan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Erweiterung Fa. Motan“ der Stadt Isny im Allgäu
Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 27.07.2020 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung im Isny Aktuell am 03.02.2021 in Kraft.
Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 03.02.2021
Rainer Magenreuter
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 23.06.2020

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Die Verwirklichung einer Dachbegrünung ist laut dem Vorhabenträger im Zuge einer Anrechenbarkeit bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung denkbar.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen/Abstandsflächen sollen im Außenbereich bleiben. Durchzuführende Maßnahmen können vertraglich geregelt werden.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage:

1.1 Umweltbericht, EA-Bilanzierung mit Ausgleichsflächen, Schutzbereiche, §§ 2 (4), 2a Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB, §§ 30 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Umweltbericht mit E/A Bilanzierung sowie die Abarbeitung zu den Themen Biotopschutz, Natura 2000 und Artenschutz liegen noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme ist daher noch nicht möglich. Grundsätzlich wird auf unsere Stellungnahme vom 31.05.2019 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein Umweltbericht mit Aussagen zum Biotopschutz und zu Natura 2000-Schutzgebieten sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht liegen inzwischen vor und werden den Behörden im Rahmen der förmlichen Beteiligung übermittelt.

Stellungnahme zum Scoping-Termin vom 29.05.2019:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Schutzgebiete, z. B. § 28, 30 ff. BNatSchG

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich mehrere gesetzliche geschützte Feuchtbiotope in einer Entfernung von ca. 450 bis 750 m ("Nasswiese und Seggenriede in Gräben so von Neutrauchburg", "Hangquellmoor östlich Neutrauchburg", "Streuwiese östlich Neutrauchburg" (FND 58/33)).

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen, nicht erlaubt. Dies gilt auch für Beeinträchtigungen eines flächenhaften Naturdenkmals i.S.v. § 28 Abs. 2 BNatSchG.

Insektenschutz

Photovoltaikanlagen können zu einer fehlgeleiteten Eiablage von Wasserinsekten führen, da diese die spiegelnden Oberflächen mit Wasseroberflächen verwechseln können. Aus diesem Grund dürfen Photovoltaikanlagen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3 %). In der Begründung kann erläutert werden, dass dies nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen.

Das Natura 2000 "Untere Argen und Seitentäler" befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m. Es wird davon ausgegangen, dass wegen der Nähe zum Biotop und zur freien Landschaft (siehe

Nr. 1.1.) Festsetzungen zum Insektenschutz (Licht, Photovoltaik) getroffen werden. Deshalb sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH - Gebiet zu erwarten.

Sonstige anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen, entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000 -Vorprüfung in Baden-Württemberg sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

1.3 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.

Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.

Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.

Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der nordwestlichen Grenze eine Gehölzreihe. Diese könnte (zusammen mit dem angrenzenden Grünland) als Lebensraum für geschützte Arten wie Fledermäusen oder heckenbrütenden Vogelarten dienen. Es ist eine Relevanzbegehung durchzuführen um die mögliche Betroffenheit geschützter Arten (Fledermäuse, Amphibien, Eidechsen) abschätzen zu können. Die Gehölzreihe sowie der Waldrand nördlich des Plangebiets könnten als Leitstruktur für Fledermäuse dienen und das Grünland könnte von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt werden. Daher sind Aussagen zu den genannten Arten(-gruppen) erforderlich. Ggf. ist eine Kartierung durchzuführen.

Sollte die Rodung von Gehölzen erforderlich sein ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion von möglicherweise vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. § 44 BNatSchG). Zudem ist die Rodung außerhalb der Vegetationszeit, also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Es wird empfohlen folgenden Hinweis aufzunehmen:

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Sofern der Bebauungsplan im Regelverfahren umgesetzt werden soll sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen. Ebenfalls ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Bei dem Grünland handelt es sich um eine kräuterreiche Wiese. Es wird empfohlen für die Ermittlung der Ökopunkte die "Anlage zur Wiesenbewertung" zum "Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen" heranzuziehen.

Empfehlung:

Am Waldrand sollte ein Wiesenstreifen ohne Bepflanzung als Vernetzungsgürtel für Schmetterlinge erhalten bleiben (Grünstreifen von den Bodenmösern über Flugplatz bis hin zur Argen).

2 Bedenken und Anregungen

2.1 Erhalt des Gehölzstreifens/Eingrünung zur freien Landschaft

Zur Einbindung in die freie Landschaft sollte der vorhandene Gehölzstreifen erhalten werden und das Gebiet zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gemäß der vorgebrachten Anregung wurde bereits in den Vorentwurf zum Bebauungsplan eine Festsetzung zu insektenschonender Beleuchtung sowie ein Gebot zur Verwendung ausschließlich schwach reflektierender Photovoltaikanlagen aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht verfasst, welcher sich mit möglichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete auseinandersetzt. Demnach sind keine Beeinträchtigungen des etwa 770 m östlich liegenden FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" zu erwarten.

Im Juli 2019 wurde eine Relevanzbegehung durch einen Biologen durchgeführt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.08.2019). Dabei wurden im Plangebiet sechs siedlungstypische Vogelarten nachgewiesen (Kohlmeise, Buchfink, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rabenkrähe). Hinweise auf Reptilien (z.B. Zauneidechse) ergaben sich dagegen nicht. Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien sind nicht vorhanden.

Die Feldhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Dies ist durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Pflanzbindung für diesen Bereich gesichert. Während

der Bauzeit sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, welche als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt sind. Zur freien Landschaft hin erfolgt eine Eingrünung durch die Pflanzung einer Feldhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden zwischenzeitlich erarbeitet. Die vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen wurden dabei beachtet.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der vorgebrachten Anregungen um weitere naturschutzfachliche Hinweise ergänzt (Beachtung der Vogelschutzzeiten, amphibiensichere Abflussschächte, Baumschutz an Baustellen, Pflanzqualitäten).

Stellungnahme:

2.15 Pflanzungen

Wenn die Pflanzgebote in die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit einfließen sollen wird eine Präzisierung der Pflanzqualität und des Pflanzquartiers notwendig; sonst bleiben die Pflanzungen funktions- und wirkungslos bei der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet mit direkten und indirekten Wirkungen auf die Bäume. Ein Anfahrerschutz der Bäume gegen LKW und PKW ist notwendig. Für die Wurzelatmung sind ausreichend große unversiegelte Baumscheiben herzustellen.

Als fachliche Grundlagen können die FLL-Richtlinien, DIN 18920 und RAS LP4 zum Baumschutz und zur Gehölzentwicklung herangezogen werden.

Vorschlag:

Pro 1000 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Qualität 3xv U14-16, H 250-300 aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Für diese Bäume ist pro Baum ein Pflanzquartier mit allseitigen nicht überfahrbaren Anfahrerschutz und mindestens 9 m² unversiegelter begrünter Baumscheiben herzustellen. Der Pflanzabstand zu geschlossenen mehrstöckigen Hallenwänden und Gebäudewänden sollte mindestens 5 m betragen. Abgehende Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

Bei zu pflanzenden Bäumen der Wuchsklasse 1 wird empfohlen, die Pioniergehölze Birke und Zitterpappel und die Grauerle zu streichen. Diese werden durch Sukzession stellenweise selbst auftreten.

Bei den Bäumen der Wuchsklasse 2 ist bei der Fahlweide die richtige lateinische Bezeichnung für den Hybrid darzustellen. Es muss "Salix x rubens" heißen.

Bei der Pflanzung der Bergulme ist zu beachten, dass Sie ab 20 cm Durchmesser vom eingeschlepptem Ulmensplintkäfer und einem dazugehörigen Pilz befallen und zerstört wird. Als Bäume 1. Wuchsklasse (= Bäume 1. Ordnung) sollte die Bergulme deshalb gestrichen und auf die Liste der Bäume 2. Wuchsklasse gestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Pflanzliste wird entsprechend der vorgebrachten Anregungen überarbeitet. Die Empfehlungen zu den Pflanzqualitäten werden unter dem Punkt "Baumpflanzungen" bei den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

5.8 Natur- und Artenschutz

Im fünften Absatz wird auf die Entwicklung von Extensivwiesen auf privaten Grünflächen eingegangen. Der Begriff Wiese ist definiert und meint ein wirtschaftlich genutztes Grünland, welches gemäht, geschwadet und abgeräumt wird und als Nahrung für Weidetiere weiterverwendet wird (frisches Gras oder getrocknetes Heu). Normalerweise zeichnen sich extensiv genutzte Wiesen durch hohen Wuchs mit Obergräsern aus mit Wuchshöhen von > 100 cm. Der zweite Schnitt erfolgt ca. 8 Wochen nach dem ersten Schnitt. Eine kräuterreiche Wiese kann nur mit etwas Düngung/ Erhaltungsdüngung entwickelt werden. Ein Schnitt Ende September (so wie beschrieben) ist zu spät und führt zur Verfilzung.

Möglicherweise sind hier allerdings kleine Betriebsflächen der Durchgrünung (LUBW Nr. 60.50) gemeint, also Extensiv"grünland" im weiteren Sinne, welches eher kurzrasige Trittrasenvegetation und Rosettenpflanzen sowie Mittelgräser in Vollbesonnung und Halbschattenpflanzen unter Bäumen beherbergt (z.B. die gelben Korbblütler, Ferkelkraut, Kleinköpfiger Pippau, die weissblühende Schafgarbe, Gänseblümchen, das Weidelgras und Kammgras etc.). Einen eigenen Biotoptyp hierfür gibt es für eine Bewertung nicht im LUBW Datenschlüssel, es muss die Kombination aus 60.50, 33.70, 33.80 und 33.41 herangezogen werden. Mit hohen Sandanteilen des Bodens und Wildblumenmischungen für Hummeln und Wildbienen können Falter, Wildbienen und solitäre Wespen gefördert werden.

Es wird empfohlen, den beabsichtigten Zweck im fünften Absatz klarer zu beschreiben und zu benennen wo diese Flächen liegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Extensivwiesen wird gestrichen, da durch die festgesetzten Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote keine größeren privaten Grünflächen mehr verbleiben, die als Extensivwiesen entwickelt werden können.

Stellungnahme vom 28.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Hinsichtlich des Grünlandes fehlt ein Beleg des Ausgangszustands (Artenlisten, gefundene Artenzahl pro 25 m², Detailfotos), weshalb die Vergabe von 13 ÖP hier noch nicht nachvollzogen werden kann.

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einer mesophytischen Saumvegetation durch eine 3-4 jährige Mahd wird kritisch gesehen. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde würde dies eher eine Abwertung gegenüber dem jetzigen Zustand darstellen. Zwar ist der Waldrand südexponiert, jedoch ist durch die südlich angrenzende Bebauung und Bepflanzung mit Verschattungseffekten zu rechnen. Bei der vorgeschlagenen Pflege ist eher zu erwarten, dass sich eine nitrophytische Saumvegetation mit Tendenzen zur Sukzession einstellt. Zudem wurden Neophyten (*Impatiens glandulifera*) auf der Fläche festgestellt, so dass eine Neophytenpflege verbindlich festzulegen wäre.

Insgesamt erscheint die Fläche als Ausgleichsfläche ungeeignet und es wird empfohlen, die extensive Grünlandpflege fortzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei dem überplanten Grünland handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte. Da diese im Vergleich mit Grünlandflächen im näheren Umfeld weniger intensiv genutzt wird, ist sie vergleichsweise artenreich ausgebildet; der Umweltbericht enthält bereits eine Auflistung häufig vorkommender Arten. Eine detaillierte Vegetationsaufnahme mit vollständiger Artenliste/Artenzahl pro Fläche ist zur Zuordnung der Fläche zu einem bestimmten Biotoptyp nicht erforderlich, noch dazu, da keine Abwertung der regulären Punktezahl von 13 Ökopunkten vorgenommen wird.

Da die geplante externe Ausgleichsfläche aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde für aufwertende Maßnahmen nicht geeignet ist, wird sie als Ausgleichsfläche aus der Planung gestrichen. Dadurch erhöht sich die Zahl der zuzukaufenden Ökopunkte. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

3.1 Ökopunkte, Zuordnung Ziff. 3.1, S.13

Vor Satzungsbeschluss muss der Vertragsabschluss zum Erwerb der Ökopunkte vorliegen und die Zuordnung mit konkreter Benennung der jeweiligen Ökokontomaßnahme sowie Ökokontopunkte im Bebauungsplan erfolgen. Dem Landratsamt ist eine Kopie/Nachweis vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Sicherung der zugeordneten Ökopunkte werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Die Zuordnungsfestsetzung wird um die genaue Nennung der zugeordneten Ökokontomaßnahme ergänzt; zudem erfolgen Ausführungen hierzu in der Begründung. Der Kaufvertrag mit dem Maßnahmenträger ist bereits abgeschlossen. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte zum vorliegenden Bebauungsplan wird dem Landratsamt Ravensburg entsprechend vorgelegt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Überbauung einer vergleichsweise artenreichen Fettwiese sowie beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung überdurchschnittlich hochwertiger Böden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung sind für das Schutzgut Arten/Lebensräume folgende Maßnahmen festgesetzt: Erhaltung der Feldhecke im Westen, Pflanzung einer Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, naturnahe Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes (Baumpflanzungen auf der Baufläche, Verwendung standortgerechter/heimischer Arten, ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen an den öffentlich wirksamen Grundstücksgrenzen, extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden), insektenfreundliche Beleuchtung, Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden, ausschließliche Verwendung nur schwach reflektierender Photovoltaik-Module. Für das Schutzgut Boden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt: Reduzierung des Versiegelungsgrades / Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Vermeidung von Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 138.218 Ökopunkten wird durch die Zuordnung einer identischen Punktezahl aus der Ökokontomaßnahme "Fuchsloch (Teil 1)" abgedeckt. Diese Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich

auf den Fl.-Nrn. 161 und 512/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlier (Gemeinde Schlier). Sie umfasst die Wiedervernässung von Moorflächen sowie die Entwicklung standortgerechter Moor- und Sumpfwälder.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Im nördlichen Bereich des voraussichtlichen Plangebietes (jetzige Fl.-Nr. 729) wird es empfohlen einen Wiesenstreifen ohne Bepflanzung als Vernetzungsgürtel für Schmetterlinge zu erhalten.

Die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung ist notwendig.

Im Zuge einer Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung ist zu prüfen, ob sich relevante Arten im Plangebiet befinden (Fledermäuse und Eidechsen). Im Zuge des westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Am Bühlberg" wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung gemacht. Die darin beschriebenen Ergebnisse sind auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 02.09.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Vorbehaltlich ausstehenden artenschutzrechtlichen Kurzberichtes keine Einwendungen der höheren Naturschutzbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht wurde mittlerweile erstellt (Fassung vom 01.08.2019, Büro Sieber) und wird der höheren Naturschutzbehörde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens übermittelt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung liegt noch nicht vor. Ergänzend zur Stellungnahme vom 31.05.2019, Ziff. 1.3 verweisen wir noch auf folgenden Punkt:

Zum Thema wandernde Amphibien muss mit Teichfröschen, Erdkröten und Grasfröschen gerechnet werden, da größere Vorkommen in 500-1500 m vorhanden sind und Wanderungen von mehreren Kilometern normal sind. Waldränder und Feldgehölze sind bevorzugte Leitlinien. Das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelland" mit der Waldinsel ist ein entsprechendes Sommer- und Winterquartier für Amphibien. Auch wenn es nur wenige Dutzend jährlich zu erwartende Tiere betrifft, ist das Thema relevant und es muss daran gedacht werden, die Gullischächte am Rande des Plangebiets amphibiensicher zu gestalten (Grobes Gitternetz als Abdeckung bzw. Ausstiegshilfe für Amphibien). Zentrale Entwässerungsanlagen im Gewerbegebiet benötigen keine besonderen Amphibienschutzmaßnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der artenschutzrechtliche Kurzbericht liegt mittlerweile vor (Fassung vom 01.08.2019) und wird der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens übermittelt.

Der Bebauungsplan wird unter dem Punkt "Natur- und Artenschutz" um die Vorgabe ergänzt, dass Abflussschächte am Rand des Plangebietes amphibiensicher gestaltet werden sollten.

Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Zum Schutz der Leistungsfähigkeit, Funktionsfähigkeit und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Unversehrtheit vor indirekten Einwirkungen des Landschaftsschutzgebietes mit Artenvorkommen (Nachfaltervorkommen, Vogelnester und Greifvogelhorste am Waldrand) ist die Festsetzung zu präzisieren:

Vorschlag:

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED Lampen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländekante zulässig. Lampenstandorte am nördlichen Rand des Baugebietes angrenzend zum

Flst. 729 sind mit entsprechenden Blenden zu versehen, um die halbkugelförmige Lichtabstrahlung in Richtung Waldrand abzuschirmen. . . .

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung entsprechend konkretisiert.

Stellungnahme:

2.17 Flächen mit Pflanzbindung

Es wird empfohlen, die vorhandenen Gehölze zu kartieren. Wenn große Bäume vorhanden sind, ist deren Standort zu präzisieren sowie wegfallende Bäume ebenfalls zu kennzeichnen und entsprechend im Plan einzutragen.

Hinweis:

Die private Grünfläche mit Pflanzerschutzgebot ist gemäß "DIN 18920 Baumschutz an Baustellen" während der Baumaßnahmen mit einem unverrückbaren Bauzaun zu sichern, da sonst der Schutz der Krone und Wurzeln und Krautschicht als Lebensraum und Biotopvernetzungselement zwischen Siedlung und Landschaftsschutzgebiet nicht gewährleistet werden kann. Eine ökologische Baubegleitung hat dies zu überwachen.

Auf die baubedingten Auswirkungen und Schutzmaßnahmen für Arten und Lebensräume sollte hingewiesen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorhandenen Gehölze beschränken sich auf den Bereich der Feldhecke im Westen, welche über die Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten wird. Die Rodung einzelner Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit ist lediglich auf der westlichen Seite der Feldhecke – außerhalb des überplanten Gebietes - erforderlich. Dies ist jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung.

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Baumschutz an Baustellen ergänzt.

Stellungnahme:

2.18 Dachbegrünung

Die Umsetzung einer Dachbegrünung wird sehr begrüßt. Die Auflast bei hohen Nassschneemengen sollte berücksichtigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Architekt des Vorhabenträgers wird die notwendigen statischen Berechnungen durchführen bzw. beauftragen, um eine ausreichende Tragfähigkeit sicherzustellen.

Stellungnahme vom 14.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der höheren Naturschutzbehörde nicht betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Aussage zur Zauneidechse im Artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 01.08.2019, S. 2 ist so nicht ausreichend. Entweder muss belegt bzw. begründet werden, dass keine relevanten Strukturen vorhanden sind oder es ist eine Kartierung nach anerkannten Methoden durchzuführen.

Daten aus dem Jahr 2014 können zur Beurteilung der Artenschutzbelange nur ergänzend herangezogen werden, da der Erfassungszeitpunkt zu lange zurückliegt. Wesentliche Fragen müssen anhand von aktuellen Daten bzw. Relevanzuntersuchungen beantwortet werden. Darüber hinaus bleibt im artenschutzrechtlichen Kurzbericht offen, ob die Grünfläche ein essentielles Jagdgebiet für Fledermäuse darstellt. Dies muss konkretisiert werden.

Voraussichtlich können offene Fragen hierzu anhand einer "Habitatstrukturanalyse" und Berücksichtigung der entsprechend infrage kommenden Arten beantwortet werden. Es muss geklärt werden, ob es sich um eine "essentielle Jagdgebiet" für Fledermäuse handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Um ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet noch detaillierter beurteilen zu können, wurde eine erneute Begehung im

Jahr 2020 durchgeführt. Diese fand bei optimalen Wetterbedingungen zur Aktivitätsphase der Zauneidechse statt (siehe Artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 04.06.2020). Prinzipiell sind zwar für die Zauneidechse bedingt geeignete Strukturen vorhanden. Auch bei diesem Termin gelang jedoch kein Nachweis, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet nicht als Lebensraum genutzt wird.

Das Landratsamt Ravensburg verweist bei der Verwendung von Altdaten regelmäßig auf ein Gerichtsurteil, nach welchem ein Datensatz von fünf, in Ausnahmefällen sogar bis sieben Jahre als Datengrundlage verwendet werden kann. Weshalb die Daten aus dem Jahr 2014 nicht verwendet werden dürfen, bleibt daher unklar, insbesondere weil es am Bühlberg keine grundlegende Habitatveränderung gab. Aus gutachterlicher Sicht besteht daher kein Anlass, die Daten nicht als Informationsquelle verwenden zu können.

Die Grünfläche stellt auf Grund ihrer Kleinflächigkeit und dem mäßigen Strukturreichtum mit Sicherheit kein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Die Feldhecke und der Waldrand an der Grenze des Plangebietes bleiben als potenzielle Leitstrukturen erhalten und können somit weiterhin von den zu erwartenden siedlungstypischen Arten genutzt werden. Dies wird im artenschutzrechtlichen Kurzbericht entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Unter Punkt 5.9 der Hinweise ist aufgeführt, dass Schächte amphibiensicher gestaltet werden sollen. Es wird empfohlen, dies als verbindliche Vorgabe aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Umgang mit Amphibienvorkommen wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet weist keine besondere Habitatausstattung auf, welche eine größere Bedeutung als Wanderkorridor nachvollziehbar erscheinen lässt. Sollten Amphibien das Gebiet durchwandern, ist von keinem größeren Vorkommen und insbesondere nicht mit dem Vorkommen streng geschützter, also artenschutzrechtlich relevanter Arten auszugehen. Durch den einzuhaltenden Waldabstand, dem verbleibenden Korridor und zudem der Tatsache, dass ein Durchwandern eher entlang der Gehölzreihe anzunehmen ist, ist zu erwarten, dass auch zukünftig Wanderbewegungen von (wenn überhaupt) Einzeltieren stattfinden können. Zum Ausschluss einer Gefährdung von Amphibien wird allerdings der Empfehlung gefolgt und der vorhandene Hinweis zur amphibien sichereren Gestaltung von Schächten in die Festsetzungen übertragen.

Stellungnahme:

Unter Punkt 5.10 ist zu lesen, dass zur Sicherung der bestehenden Gehölzreihe eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden sollte. Da es sich bei dem Erhalt der Feldhecke um eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände handelt, weisen wir darauf hin, dass dies dringend geboten ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Isny wird bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen formulieren.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wirtschaftsgrünland. Das Grünland ist als vergleichsweise artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen. Unter anderem sind Wiesen-Storchnabel, Spitzwegerich, Wiesen-Bärenklau, Gewöhnlicher Löwenzahn, Wiesen-Labkraut, Rot-Klee, Weiß-Klee, Wiesen-Flockenblume, Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß und Gänseblümchen zu finden. Randlich sind weitere, saumtypische Arten wie die Große Brennnessel, der Gewöhnliche Giersch und das Indische Springkraut eingestreut. In Bezug auf die Fauna hat das Grünland vor allem als Teil eines über das Plangebiet hinausreichenden Nahrungshabitats für Vögel und Fledermäuse eine gewisse Bedeutung.
- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Feldhecke aus mehreren Baumreihen. Diese setzt sich u.a. aus Gemeiner Hasel, Schwarzem Holunder, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Eingriffeligem Weißdorn, Europäischem Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Hainbuche, Stieleiche, Spitzahorn und Pappel zusammen. Einige Kirschen weisen bereits ein mittleres Alter auf, die beiden Pappeln sind bereits sehr alt. Auf Grund der Dichte der Feldhecke ist von einer Nutzung als Bruthabitat für diverse Zweigbrüter auszugehen. Außerdem erfüllt sie als Verbindungselement zwischen dem Gewerbegebiet und dem Waldstück sehr wahrscheinlich die Funktion einer Leitstruktur für Fledermäuse (das weiter nördlich liegende Waldgebiet "Bühlberg" wird von zahlreichen Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt).
- Im südlichen und südöstlichen Bereich ragen die Stellplätze bzw. Container-/Material-Abstellplätze des hier angrenzenden Gewerbebetriebes in das Plangebiet hinein; diese sind überwiegend asphaltiert. Im Südwesten befindet sich ein kleiner Erdhügel, bei dem es sich um den Oberboden handelt, der bei der Anlage der zusätzlichen, nur gekiesten Stellplätze im Frühjahr 2019 abgeschoben wurde. Die Erdmiete ist vollständig mit Gräsern bewachsen.
- Im Rahmen zweier Relevanzbegehungen durch einen Biologen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der überarbeiteten Fassung vom 04.06.2020) wurden im Plangebiet sieben siedlungstypische Vogelarten nachgewiesen (Kohlmeise, Buchfink, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rabenkrähe, Singdrossel). Der Geltungsbereich stellt allerdings auf Grund seiner Kleinflächigkeit und wegen des Vorhandenseins zahlreicher weiterer Grünländer kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Der im Süden befindliche Erd- bzw. Steinhaufen eignet sich durch zahlreiche Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze als Lebensraum für Zauneidechsen. Bei den beiden frühsommerlichen Begehungen konnten jedoch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches

- und auf dem angrenzenden Parkplatz keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die Begehungen fanden während der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse bei guten Wetterbedingungen statt. Daher ist davon auszugehen, dass keine Zauneidechsen den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Dies könnte eventuell daran liegen, dass keine Anbindung zu hochwertigen Zauneidechsenhabitaten besteht. Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien sind nicht vorhanden.
- Eine gewisse Vorbelastung insbesondere für störungsempfindliche Tiere besteht auf Grund der Geräusche und sonstigen Störungen (z.B. visuelle Beunruhigungen, Lichtabstrahlung) durch den Betriebsverkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet.
 - Dem Plangebiet kommt insgesamt im Bereich der Feldhecke eine mittlere, im Bereich des Grünlandes eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf Grund der Lage des Plangebietes außerhalb von Biotopverbundachsen ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Artengruppe der Vögel nicht zu erwarten, da die Feldhecke im Westen des Geltungsbereiches als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt. Die ubiquitären und siedlungstypischen Vogelarten im Umfeld des Eingriffes werden durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen nicht beeinträchtigt; ihre Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb des Wirkbereiches des Vorhabens und sind damit von der Planung nicht betroffen.
- Auch keine der Fledermausarten, die im weiter nördlich liegenden Waldgebiet vorkommen, ist durch die Planung beeinträchtigt, da auf Grund des artspezifischen Jagdverhaltens davon ausgegangen werden kann, dass das Grünland von diesen Arten nicht primär als Jagdhabitat genutzt wird. Arten, die vor allem auf Grünland als Jagdhabitat angewiesen sind, konnten bei den Kartierungen im Jahr 2014 nicht sicher nachgewiesen werden. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches weitere Grünlandbereiche, die auf Grund ihrer Ausdehnung vermutlich größere Bedeutung als Nahrungshabitat haben als das Plangebiet. Die Existenz von Fledermausquartieren in der Feldhecke im Westen ist zwar prinzipiell möglich, jedoch auf Grund der dichten Struktur der Hecke eher unwahrscheinlich. Da die Hecke erhalten bleibt, ist eine Beeinträchtigung potenzieller Quartiere auszuschließen. Auch eine Beeinträchtigung von potenziell im Wald befindlichen Quartieren ist nicht zu erwarten. Eventuell bestehende Leitstrukturen können auch nach Umsetzung des Vorhabens genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch die Planung lässt sich daher nicht ableiten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und

im Plangebiet Flächen erhalten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die Feldhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Dies ist durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Pflanzbindung für diesen Bereich gesichert. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe Hinweise unter Punkt 5.10). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung einer Strauchhecke festgesetzt, die in Verbindung mit der bestehenden Feldhecke für eine Abschirmung der geplanten Bebauung in Richtung freier Landschaft sorgt. Zusätzlich hierzu ist auf dem privaten Baugrundstück eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Erweiterungsbereichs zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Gründächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden dürfen. Lampenstandorte am nördlichen Rand des Baugebietes (angrenzend an Fl.-Nr. 729) sind mit entsprechenden Blenden zu versehen, um die halbkugelförmige Lichtabstrahlung in Richtung Waldrand abzuschirmen. Zudem ist die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden unzulässig; auch Skybeamer oder blinkende, wechselnd farbige Anzeigen dürfen nicht verwendet werden. 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Siehe Anlage des Protokolls vom 06.06.2019 zum Scoping Termin 29.05.2019 vom Sachgebiet 7 Altlasten/Bodenschutz.

Zusätzlich: Schon frühzeitig sollte die Verwertung des hochwertigen Bodens geklärt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorhabenträger wird darüber informiert, dass er sich frühzeitig über die Verwendung des hochwertigen Bodens informieren bzw. diese sicherstellen sollte.

Stellungnahme:

Hinweise

Siehe Anlage des Protokolls vom 06.06.2019 zum Scoping Termin 29.05.2019 vom Sachgebiet 7 Altlasten/Bodenschutz.

Es wird gebeten das Sachgebiet Bodenschutz im Baugenehmigungsverfahren des Betriebes zu beteiligen.

Wir bitten um Beachtung, dass im Rahmen des Baugesuches Unterlagen gemäß Anlage 1 "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" als Bestandteil der Baugesuchunterlagen erforderlich sind, siehe Anlage 1: "Bodenschutz bei Baumaßnahmen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Beteiligung des Sachgebiets am Baugenehmigungsverfahren wird nachgekommen. Die notwendigen Unterlagen zum Bodenschutz werden den Bauantragsunterlagen beigelegt.

Stellungnahme zum Scoping-Termin vom 29.05.2019:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung bei der Planung/ den Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitlichen Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Ausgleichsbedarf gering zu halten.

2. Bedenken und Anregungen

Am Standort liegen nach der Bodenschätzung auf Flst. Nr.725 sehr hochwertige Böden mit Bodenzahlen von 62 vor. Solche hochwertigen Böden sind vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. D.h. bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Auf ca. 800 m² Fläche befindet ein Geringstland. Dieses wird bei der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" mit der höchsten Klasse (4) bewertet.

Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

3. Hinweise

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

Wir empfehlen für die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenschutz-/Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten und bei den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan als Hinweise enthalten und werden bei der Entwurfserstellung beibehalten.

Die Angaben zur Bodengüte werden in den Umweltbericht eingearbeitet und bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme vom 16.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 21.05.2019 (Az. 2511//19-04566) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 21.05.2019:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für

das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Schotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Geotechnik, zum geologischen Kartenwerk des LGRB sowie zum Geotop-Kataster werden zur Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht werden die anstehenden geologischen Sedimente sowie die Bodeneigenschaften bereits dargestellt. Auf die Übernahme des vorgeschlagenen Hinweises kann daher verzichtet werden. Bei Bedarf wird der Bauherr im Vorfeld von größeren Baumaßnahmen (Hochbauten) genauere Baugrunderkundungen beauftragen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den würmzeitlichen Schotterfluren mit großer Entwicklungstiefe der Böden im niederschlagsreichen Alpenvorland (Hasenweiler-Schotter).
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund fluviatile Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz zu erwarten. Gelegentlich können Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne eingeschaltet sein. Oberflächennah kann aus der Späteiszeit Lösslehm beigemischt sein (Decklage). Aus den würmzeitlichen Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp überwiegend tief entwickelte Braunerden-Parabraunerden und Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Es handelt sich größtenteils um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die als Grünland genutzt bzw. gepflegt werden. Im westlichen Bereich ist eine kleinere Bodenfläche mit Gehölzen bewachsen (Feldhecke). Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ist ein Teil des Plangebietes als Stellplatz- bzw. Wendepplatz/Lagerfläche befestigt (überwiegend asphaltiert, kleinflächig auch gepflastert/geschottert).
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (und damit auch die Bedeutung des Bodens als landwirtschaftlicher Ertragsstandort) ist hoch (Boden- und Grünlandgrundzahl 62). Die Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe wird ebenfalls als hoch eingestuft. Als Standort für die natürliche Vegetation kommt den Böden dagegen keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Lediglich eine kleine Teilfläche von 800 m² wird in den beim Landratsamt Ravensburg vorliegenden Bodendaten als Geringstland mit sehr hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation aufgeführt. Eine kartographische Verortung dieser Teilfläche liegt nicht vor. Vermutlich befindet sie sich im Bereich der o. g. Feldhecke.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die bislang überwiegend unversiegelten Wiesenflächen gehen verloren. Da die Flächen eine hohe Bodengüte aufweisen, stellt dies grundsätzlich einen Verlust landwirtschaftlicher Ertragsflächen dar. Die Wiesen werden jedoch derzeit nicht als Ertragsland genutzt, sondern lediglich

zu Pflegezwecken gemäht, so dass keine tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Produktionsfläche betroffen ist. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,80 können bis zu etwa 0,48 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der hohen Wertigkeit der überplanten Böden in Verbindung mit dem hohen Versiegelungsgrad ein starker Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

Mit Stellungnahme vom 27.05.2019 wurde zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erweiterung Fa. Motan" Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde im Textteil des nun vorliegenden Vorentwurfs in der Fassung vom 25.07.2019 weitgehend berücksichtigt. So soll das Niederschlagswasser in Mulden auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ferner ist auf den Hauptgebäuden teilweise eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Versickerung und zur Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen und weiterhin berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Bei den im Untergrund anstehenden eiszeitlichen voralpinen Schottern und Sanden handelt es sich um Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit meist ohne Stockwerkstrennung.
- Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Da die filternden Deckschichten sehr gut ausgebildet sind (tiefgründige Lehmböden), ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat prinzipiell eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung der gesamten Fläche nimmt ab, da große Flächenanteile versiegelt werden. Trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen sind jedoch voraussichtlich keine deutlichen Veränderungen der Grundwasserneubildung zu erwarten, da in dem Baugebiet Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Zudem sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des vorliegenden Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Auch bei steileren Dächern kann die Substratschicht weiterhin die festgesetzten 11 cm umfassen. Ab einer Dachneigung von über 15° sind jedoch konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzunehmen; zudem sind dann nur noch vorkultivierte Vegetationsmatten (anstelle von Ansaat/Pflanzung auf einer Tragschicht) zu empfehlen. Die Dachbegrünung dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Die Stadt verfügt in dem angrenzenden Gewerbegebiet über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Verbandskläranlage des Wasser- und Abwasserverbands (WAV) Untere Argen zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstücks anfällt, ist direkt auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des WAV Untere Argen.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage des nordwestlichen Alpenrandes. Die jährliche Niederschlagsmenge ist daher mit 1.600 mm hoch; wegen der Höhenlage des Gebiets (~ 703 m ü. NN) fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperaturen sind mit 6,8°C (Isny 712 m ü. NN) eher niedrig.
- Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Isny, angrenzend an großflächige bestehende Gewerbegebietsflächen. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen sehr kleinräumig der lokalen Kaltluftproduktion; wegen der ebenen und umschlossenen Lage kommt der im Plangebiet entstehenden Kaltluft keine Siedlungsrelevanz zu. Die Gehölze der im Westen bestehenden Feldhecke tragen zur Frischluftbildung bei.
- Die im Süden und Südosten vorhandenen Stellplatz- und Lagerflächen begünstigen in Verbindung mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung die Wärmeabstrahlung; durch die groß-

flächige Versiegelung ist auch die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im Plangebiet wirkt sich dies durch die überwiegende Grünlandnutzung sowie durch die angrenzenden bzw. nahe gelegenen Gehölzflächen (Feldhecke im Westen, Wald im Norden) nicht in relevantem Umfang aus.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass von den Betrieben des angrenzenden Gewerbegebietes Luftschadstoffemissionen ausgehen (Kfz-Verkehr, Heizungs-, evtl. auch Produktionsanlagen). Auf Grund der Art der bestehenden Betriebe sowie wegen der Ortsrandlage des Plangebietes und der großen Waldfläche im Norden ist dennoch von einer für den ländlichen Raum durchschnittlichen Luftqualität auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Flächengröße entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoff-Emissionen zu erwarten. Durch Kfz-Abgase (geplante Mitarbeiter-Parkplätze) kann es zu zusätzlichen Schadstoff-Emissionen und damit zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität kommen. Diese Effekte werden durch die festgesetzten Pflanzungen und die Dachbegrünung abgemildert (siehe unten).
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche extensiv zu begrünen. Durch die Dachbegrünung verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden; Temperaturspitzen werden abgemildert.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Erhaltung der Hecke im Westen,

Strauchpflanzungen im Norden, Baumpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück, Dachbegrünung) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der Firma "Motan" im Zuge der Ausführungsplanung vorzusehen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Zur Einbindung in die freie Landschaft soll der vorhandene Gehölzstreifen erhalten bleiben. Ebenso ist eine Eingrünung zur freien Landschaft erwünscht.

Die Gehölzstrukturen im Bestand im westlichen Bereich des Plangebietes werden laut dem Vorhabensträger erhalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Stadtgebiet von Isny im Allgäu liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand; es ist vor allem durch seine Lage zwischen großflächiger gewerblicher Bebauung im Süden, Südwesten und Südosten sowie dem weiter nördlich liegenden Wald geprägt. Durch die Bebauung im Süden, die Hecke im Westen, einzelne Gehölze im Osten und den Wald im Norden wirkt das Gebiet recht abgeschlossen. Es bestehen keine weitergehenden Blickbezüge in die freie Landschaft. Zudem ist das Gebiet auch nicht von weither einsehbar. Die überplanten Flächen sind überwiegend eben. Für das Landschaftsbild bedeutsame Strukturelemente finden sich in Form der Feldhecke im Westen sowie des Waldrandes mit Sukzession im Norden.
- Da das Plangebiet auf Grund der abgeschlossenen Lage nicht in das Landschaftsbild hineinwirkt, kommt ihm zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da das Plangebiet durch die umliegende Bebauung sowie die Hecke im Westen, Einzelgehölze im Osten und den Wald im Norden nur wenig einsehbar ist, wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich kaum auf das Landschaftsbild aus. Wichtige Blickbezüge sind nicht betroffen. Die Flächen sind bereits durch das angrenzende großflächige Gewerbegebiet vorgeprägt, so dass keine gravierende Veränderung des Landschaftscharakters erfolgt. Der Abstand der Bebauung zum Wald verringert sich zwar. Es bleibt jedoch weiterhin ein Korridor zum Waldrand hin frei, der voraussichtlich weiterhin als Wiesenstreifen genutzt bzw. gepflegt werden wird.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung erfolgt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind Strauchpflanzungen vorgesehen; entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die hier bestehende Feldhecke erhalten. Zudem sind auf dem Baugrundstück mindestens elf Bäume zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund sind zudem im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die gewerblichen Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich sowie gewerblich (Stellplätze, Lagerflächen) genutzt. Es besitzt keine Naherholungs-Funktion. Fuß-/Wanderwege führen an dem Bereich nicht vorbei; aus dem weiter nördlich liegenden, für die Naherholung bedeutsamen Waldgebiet "Bühlberg" bestehen auf Grund der Gehölze keine Blickbezüge zum Plangebiet.
- Derzeit gehen vom südlichen bzw. südöstlichen Plangebiet Lärmemissionen aus (Kfz-Verkehr der Stellplätze, Nutzung der Lagerflächen), die auf das nördliche Plangebiet einwirken. Auf Grund der hier bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine Nutzungskonflikte.

- Dem Plangebiet kommt wegen der wirtschaftlichen Bedeutung der Flächen (Landwirtschaft, Gewerbe) eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Wiesenflächen gehen verloren. Da es sich bei den Flächen nicht um aktuell landwirtschaftlich genutztes Ertragsland handelt, stellt dies keinen wirtschaftlichen Verlust für einen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Die Planung ermöglicht dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb "Motan" eine Betriebsflächenerweiterung, zunächst für die Anlage zusätzlicher Mitarbeiter-Stellplätze, langfristig u.U. auch für weitere bauliche Anlagen. Hierdurch werden bestehende Arbeitsplätze gesichert, langfristig evtl. auch neue geschaffen.
- Auf die Erlebarkeit des landschaftlichen Umfeldes wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich kaum aus, da das Gebiet nur schwer einsehbar und eine eingrünende Bepflanzung in Richtung Norden vorgesehen ist. Bestehende Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Für die Naherholung ergeben sich keinerlei Veränderungen.
- Um Schäden an Personen oder Sachwerten durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Äste zu vermeiden, wird mit der geplanten Bebauung (Baugrenze) ein Abstand von 30 m zu dem nördlich liegenden Waldrand eingehalten. Der Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche/Baugrenze, der näher als 30 m am Waldrand liegt, ist mit Strüchern zu bepflanzen, so dass auch hier bauliche Anlagen (Nebenanlagen) ausgeschlossen und keine Schadensereignisse zu befürchten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Arbeitsbedingungen in den angrenzenden Teilen des Gewerbegebietes beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die (vergleichsweise kleinflächige)

Neuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Gewerbelärm-Immissionen wirken sowohl auf das Plangebiet als auch vom Plangebiet auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Mit Immissionskonflikten ist jedoch wegen des geringen Umfangs der Betriebserweiterung und der Nutzung der umliegenden Flächen als Gewerbegebiet nicht zu rechnen.
- Eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist auf Grund der Betriebszeiten der Fa. "Motan" nicht geplant. In den Morgen- und Abendstunden kann es in begrenztem Umfang zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) sowie zu abschirmenden Pflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des sich erweiternden Betriebes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Wiesenfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige

Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Art des sich erweiternden Gewerbebetriebs, der derzeit vorwiegend Bedarf nach zusätzlichen Stellplätzen hat, ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.159 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist das Gebiet für die Nutzung von Erdwärme nur eingeschränkt günstig; artesisch gespanntes Grundwasser ist sehr wahrscheinlich (Kategorie 4). Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, ist es zudem möglich, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Sofern artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen wird, ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Insgesamt ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde innerhalb des Plangebietes effizient.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Nutzung von Erdwärme ist voraussichtlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Auf Grund der Distanz zu den umliegenden Biotopen sowie des nordöstlich gelegenen FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324343) ist von einer FFH-Vorprüfung sowie einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abzusehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 770 m östlich des Plangebietes verläuft entlang der Unteren Argen das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Auf Grund der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung, der dazwischen liegenden Bebauung und wegen der im Rahmen der guten fachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Insektenschutz (abgeschirmte Außenbeleuchtung; nur schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 30 m nördlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070). Durch die bestehende Entfernung und die entlang des nördlichen Geltungsbereichs geplante Eingrünung ist dieses Schutzgebiet nicht negativ von der Planung betroffen.
- Etwa 460 m nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Feuchtbiotope: "Nasswiese und Seggenriede in Gräben SO von Neutrauchburg" (Nr. 1-8226-436-1003), "Hangquellmoor östlich Neutrauchburg" (Nr. 1-8226-436-1002) sowie (innerhalb des o.g. Landschaftsschutzgebietes) "Streuwiese östlich Neutrauchburg" (FND 58/33, Nr. 1-8226-436-1073). Um anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen dieser Feuchtbiotope zu vermeiden, sind im Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen zum Insektenschutz festgesetzt (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung; Ausschluss einer Beleuchtung von Werbeanlagen; abschirmende Bepflanzung in Richtung Norden und Abschirmung durch Erhaltung der Feldhecke im Westen; Beschränkung auf nur schwach reflektierende Photovoltaik-Anlagen). Hierdurch wird gewährleistet, dass es durch die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Biotop kommt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

- Der vom Land Baden-Württemberg erarbeitete Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" verzeichnet die o. g. Feuchtbiotope nordwestlich des Plangebietes als Kernfläche bzw. Kernraum für den Biotopverbund feuchter Standorte. Eine Vernetzung mit dem Plangebiet besteht nicht.
- Gemäß der artenschutzrechtlichen Begehung dient die Feldhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze vermutlich als Leitstruktur für jagende Fledermäuse. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Pflanzbindung für die bestehenden Gehölze ist sichergestellt, dass die Feldhecke sowie die mit ihr verbundenen Biotopverbundfunktionen erhalten bleiben.

Der übrige, überwiegende Teil des Plangebietes weist auf Grund der derzeitigen Nutzung (einschließlich der unmittelbar benachbarten gewerblichen Bebauung) keinen besonderen Lebensraumwert auf und stellt daher keinen optimalen Wanderkorridor dar.

- Insgesamt sind daher keine Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund erkennbar.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 02.09.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Raumordnung/Bauleitplanung

Die Stadt Isny beabsichtigt, nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes "Montan" (Kunststoffherstellung und Verarbeitung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma sowie die Schaffung weiterer Parkierungsmöglichkeiten in einem ca. 1,16 ha großen Gewerbegebiet zu schaffen.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, werden aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken erhoben.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Raumordnung bzw. Bauleitplanung und die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Raumordnung/Einzelhandelssteuerung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Isny die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erweiterung Montan". Zudem ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beabsichtigt. Zuletzt wurde mit Schreiben vom 22.05.2019 zur Planung Stellung genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.05.2019 werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erweiterung Montan"

Die Stadt Isny hat den Hinweis des Regierungspräsidiums aus der letzten Stellungnahme aufgenommen und eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen, die sich mit der im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben geplanten Agglomerationsregelung auseinandersetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Regelung der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Wir regen jedoch an, bei den zentrenrelevanten Randsortimenten und den zentrenrelevanten Sortimenten der ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe die Zulässigkeit noch auf jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken, da dies derzeit der Grenze zur Großflächigkeit entspricht, an die der Regionalplan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente bindet (Plansatz 2.7.1 Z (5) des Entwurfs des Regionalplans).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche redaktionell aufgenommen.

Stellungnahme vom 14.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Raumordnung/Bauleitplanung und Raumordnung/Einzelhandelssteuerung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme von 02.09.2019

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Raumordnung, die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 02.09.2019 werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erweiterung Montan"

Die Stadt Isny hat den Hinweis des Regierungspräsidiums aus der letzten Stellungnahme bzgl. der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen und die Begrenzung bis maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche um den Zusatz "bzw. 80 m²" ergänzt. Die Anregung, auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten der ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe die Zulässigkeit auf jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken, wurde hingegen nicht aufgegriffen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten der ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe wird weiterhin empfohlen.

Es bestehen jedoch weiterhin keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die grundsätzliche Zustimmung und die Ausführung bzgl. der Ergänzung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um den Zusatz "bzw. 80 m²" wird begrüßt und zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche auch bei zentrenrelevanten Sortimenten der ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe ist aus Sicht der Stadt Isny nicht erforderlich, da ein Überschreiten der Verkaufsfläche von 800 m² auf Grund der Vorgaben der BauNVO ohnehin nicht möglich ist (Sondergebietspflicht bei Großflächigkeit).

Stellungnahme vom 28.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 27. Mai und 19. August 2019.

Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Bezüglich des Einzelhandels verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14. April 2020.

Darüber hinaus bringt der Regionalverband zur genannten Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegenstehen. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird an entsprechender Stelle berücksichtigt. Das Regierungspräsidium hat jedoch keine Bedenken bezüglich des Einzelhandels geäußert.

Stellungnahme vom 27.05.2019 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

Von dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erweiterung Motan" und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Der Regionalverband bringt zur genannten Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 27.05.2019 zur frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen. Dass der Regionalverband zur genannten Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen hatte wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.06.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005) und Landschaftsplan (Fassung vom 02.12.2003):

Im Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu sind die überplanten Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-

Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Auch der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Die bestehende Hecke im Westen ist als Struktur mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild (Gehölzreihe) verzeichnet. Entlang der Grenze des weiter nördlich liegenden Waldgebietes "Bühlberg" ist die Grenze des dort beginnenden Landschaftsschutzgebietes "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Hecke im Westen über eine private Grünfläche mit der Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert; sie bleibt damit als Lebensraum und prägendes Landschaftselement erhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (d.h. in Richtung Landschaftsschutzgebiet) wird die Pflanzung einer Strauchhecke festgesetzt, welche langfristig die Eingrünung der gewerblichen Bebauung in Richtung freier Landschaft/Wald sichert. Somit steht die Planung nicht im Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Erweiterung Firma Motan" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Für den Geltungsbereich liegt im südlichen Teilbereich ein städtebaulicher Rahmenplan vor (vgl. Gewerbegebiet Am Bahnhof, Teil B), ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Im Rahmen des Termines wurde deutlich, dass das vollständige Regelverfahren nach EAG-Bau abzuarbeiten ist. Somit sind zum Bebauungsplan ein Umweltbericht und eine Ausgleich gemäß § 1a BauGB sowie eine Zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Als Art der baulichen Nutzung sind im südlichen Teilbereich eine Gewerbefläche (GE) sowie im nördlichen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft geplant. Für das Plangebiet soll ein flexibles Festsetzungskonzept entwickelt werden, welches unterschiedliche Erweiterungsmöglichkeiten der Firma "Motan" langfristig zulässt. Einzelhandel wird ausgeschlossen, um eine weitere Agglomeration auszuschließen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Dieser soll künftig gewerbliche Bauflächen (G) im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs vorsehen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.13, Satz 2, Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich direkt an Gebäuden befinden: Da nach der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.2 Werbeanlagen an Gebäuden nicht beleuchtet werden dürfen, ist der Widerspruch auszuräumen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung so geändert, dass eine Beleuchtung von Werbeanlagen generell nicht zulässig ist.

Stellungnahme:

Nr. 2.13, Satz 5.

Hier wird eine bestimmte Art der Bewirtschaftung (zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen) festgesetzt. Festsetzungen sind nur zulässig, wenn diese städtebaulich erforderlich sind. In die Begründung sind Ausführungen aufzunehmen, warum es nicht ausreichend ist, einen Zielzustand festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung zur extensiven Nutzung der Grünfläche wird gestrichen, da in der vorliegenden Planversion die private Grünfläche vollständig mit Gehölzen bedeckt ist.

Stellungnahme:

Nr. 2.17: Für "großwüchsige" Arten von Ahornen, Eichen, Pappeln sind 8 m Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). D.h. diese neue Baumpflanzung kann in dem Streifen, der überwiegend weniger als 8 m breit ist, kaum umgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung zur Pflanzbindung wird gekürzt auf die Vorgabe, dass abgehende Bäume zu ersetzen sind. Die Ersatzpflanzungen sind dann je nach ausfallender Baumart und einzuhaltendem Grenzabstand aus der festgesetzten Pflanzliste auszuwählen.

Stellungnahme vom 28.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 2.5: Das "natürliche" Gelände ist als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO grundsätzlich nicht geeignet, da das natürliche Gelände nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Bezugspunkte müssen feste Bezugspunkte sein.

Falls die im Plan eingetragenen Geländepunkte für die Beurteilung herangezogen werden sollen, müsste das noch in der Begründung aufgeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhenermittlung wird zur Kenntnis genommen. Die bereits in der Planzeichnung eingetragenen Geländepunkte sollen zur Beurteilung des natürlichen Geländes herangezogen werden. Zur Konkretisierung wird die Begründung mit dem Hinweis auf Heranziehen der eingetragenen Geländepunkte ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.15: Die Festsetzung der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Ausgabe 2008 ist zu streichen, da hierfür keine Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorliegt.

Diese Richtlinie kann als Empfehlung zu den Hinweisen genommen, falls diese Richtlinie als Anlage beigefügt werden kann. Falls diese Richtlinie von 2008 nicht vorliegt, sollte auch der Hinweis dazu entfallen.

Die technische Umsetzung der Richtlinie auch für große Spannweiten von Gewerbehallen und ggf. von Pultdächern sollte zuvor geklärt sein. Die Hauptgebäude dürfen 105 m lang sein (siehe Nr. 2.7).

Da keine Dachform vorgeschrieben wird, sind auch geneigte Dächer zulässig. Die Begründung in Nr. 7.2.5 enthält bisher keine Aussage zur Festsetzung der Substratschicht auf geneigten Dächern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Dachbegrünungsrichtlinie aus der Festsetzung zur Dachbegrünung gestrichen. Auf die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises wird verzichtet. Sie kann jedoch von jedermann in der aktuellen Fassung (6. Auflage 2018) käuflich erworben werden.

Da gemäß der getroffenen Festsetzung nur 50 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen sind, ist die Festsetzung aus Sicht der Stadt Isny auch bei geneigten Dächern und auch bei großen Spannweiten umsetzbar.

Eine Dachbegrünung ist üblicherweise bei Dächern bis etwa 30° Dachneigung möglich; in Ausnahmefällen können auch bis etwa 45° geneigte Dächer noch begrünt werden (dies ist jedoch sehr selten).

Auch bei steileren Dächern kann die Substratschicht weiterhin die festgesetzten 11 cm umfassen. Ab einer Dachneigung von über 15° sind jedoch konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzunehmen; zudem sind dann nur noch vorkultivierte Vegetationsmatten (anstelle von Ansaat/Pflanzung auf einer Tragschicht) zu empfehlen. Die Begründung wird dahingehend entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 3: Festsetzung der Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB:

Da die verbindliche "Zuordnung" in § 2 der Satzung erfolgt, ist nicht ganz klar, weshalb unter Nr. 3 in der Überschrift nochmals "Zuordnung" steht. Stellt der nachfolgende Text in Nr. 3.1 die Begründung/Erläuterung der Zuordnung dar oder wird die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB an zwei Stellen festgesetzt?

Bitte ggf. Überschrift anpassen, z.B. in "Lage und Beschreibung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die externe Ausgleichsfläche bzw. die dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordneten Ökopunkte werden unter Punkt 3 festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB). Die zusätzliche Aufführung in § 2 der Satzung ist entbehrlich; sie wird daher gestrichen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg:

Äußerung:

Eine gesicherte Erschließung des Plangebietes ist erforderlich. Diese kann entweder über eine öffentliche Zufahrtstraße mit Anschluss an den "Achener Weg" im Bebauungsplan festgesetzt werden. Alternativ werden die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 311/30, 725 und 725/1 verschmolzen, sodass ein direkter Anschluss des überplanten Grundstücks an den "Achener Weg" besteht.

Die Versickerung des Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des Geltungsbereichs durch Versickerungsmulden erfolgen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Forst:

Äußerung:

Die Stadt Isny i. Allgäu schließt es nicht aus, eine Baugrenze innerhalb des nach § 4 III LBO geforderten Abstand festzusetzen. Auf Grund der Gefahr von umstürzenden Bäumen bei entsprechenden Verhältnissen kann dies aus Sicht der Forstbehörde nicht befürwortet werden. Durch die Lage des voraussichtlichen Plangebietes ist im Schadensfall zudem mit einer erhöhten Auftrewwucht der Bäume zu rechnen. Die Verantwortung über die Unterschreitung des in der LBO geforderten Abstandes obliegt der Gemeinde.

Der Waldabstand von 30 m zum nördlich gelegenen Privatwald ist einzuhalten. Darüber hinaus ist die Sukzession des angrenzenden Waldes auf der Fl.-Nr. 729 zu berücksichtigen. Demnach sind zusätzlich des einzuhaltenden Waldabstandes weitere 5-6 m basierend auf der Sukzession hinzuzurechnen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 02.09.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Forstbehörde:

Stellungnahme:

Die Vorgaben der unteren und der höheren Forstbehörde bezüglich der Einhaltung des Waldabstandes wurden in der aktualisierten Planung berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen sind indes noch nicht geplant. Sollten Ausgleichsmaßnahmen im Wald geplant werden, bitten wir Abstimmung mit der unteren Forstbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Einhaltung des Waldabstands wird zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind nicht geplant. Die genauen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung ermittelt und dargestellt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein (§ 4 (3) Landesbauordnung - LBO). Um das zu gewährleisten, ist die Baugrenze im entsprechenden Waldabstand festzusetzen. Die aktuelle Planung berücksichtigt dies bereits.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung, dass der Waldabstand eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Gem. Nr. 2.9 des Textteils sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sofern diese im nach § 4 (3) LBO definierten Waldabstandsbereich liegen, sollten bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude ausgeschlossen werden, da nördlich in durchschnittlich ca. 20 m Entfernung zum Geltungsbereich ein Waldbestand stockt. Baumhöhen von über 30 m können erreicht werden. Das Gelände ist nach Norden hin ansteigend. Schadensereignisse durch umstürzende Bäume, Schnee-, Eis- und Duftbruch können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zudem bestehen für die angrenzenden Waldbesitzer erhöhte Verkehrssicherungsaufwendungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Diejenigen Gewerbegebietsflächen, die innerhalb des 30 m-Waldabstandes liegen, sind mit einem Pflanzgebot (Entwicklung einer Feldhecke) belegt, so dass hier keine Nebenanlagen errichtet werden können. Ein zusätzlicher Ausschluss von Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude (auch Nebenanlagen) müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein (§ 4 Abs. 3 LBO). Die Baugrenze des Planentwurfs entspricht bereits dieser Vorgabe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung, dass der Waldabstand bereits eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Aufgrund der Hanglage liegen die Baumfußpunkte oberhalb der Grundfläche der geplanten Gebäude, wodurch im Schadensfall mit einer erhöhten Auftreffwucht zu rechnen ist. Zudem sind standörtlich Baumhöhen > 30 m möglich. Eine Gefährdung für bauliche Anlagen, gelagerte Gegenstände etc. ist daher nicht vollständig auszuschließen.

Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen sind nicht im Wald vorgesehen.

Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme vom 29.08.2019.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis darauf, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der im nördlich liegenden Wald vorhandenen Baumarten Gefährdungen für baulichen Anlagen oder gelagerte Gegenstände nicht vollständig auszuschließen sind, wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der innerhalb des 30 m-Waldabstandes liegende Bereich des Gewerbegebietes zu bepflanzen ist. Damit kann das Eintreten von Schäden der o.g. Art ausgeschlossen werden.

Die zugeordnete Ökokontomaßnahme findet in einem Moorwald statt. Sie wurde jedoch im Rahmen der Einbuchung in das Ökokonto bereits mit dem Forstamt abgestimmt.

Abwägung zur Stellungnahme vom 29.08.2019 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

Die Feststellung, dass der Waldabstand bereits eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der innerhalb des 30 m-Waldabstandes liegende Bereich des Gewerbegebietes zu bepflanzen ist. Durch das festgesetzte Pflanzgebot ist in diesem Bereich die Umsetzung von Lagerflächen oder sonstige bauliche Anlagen nicht möglich. Damit kann das Eintreten von Schäden an Nebenanlagen oder an gelagertem Material bzw. abgestellten Fahrzeugen oder Maschinen ausgeschlossen werden.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2019, schriftliche Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL).

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 24.04.2020 zur Fassung vom 02.12.2019 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Wir unterstützen den Bebauungsplan, mit dem die Erweiterung der Motan GmbH ermöglicht wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Unterstützung des Bebauungsplanes seitens der IHK Bodensee-Oberschwabens wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Unternehmens. Es soll dadurch die Erweiterung des Unternehmens planungsrechtlich gesichert werden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Weitere Flächen für die gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft, stehen jedoch in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb nicht zur Verfügung. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestand von Seiten des Grundstücks-Eigentümers, der hier ansässigen Fa. "Motan", eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die leichte Erschließbarkeit, das Angrenzen an bestehende Gewerbegebiete, die geringe Einsehbarkeit und die ebene Lage der Flächen sowie die Tatsache, dass keine empfindlichen Lebensräume bzw. Schutzgebiete betroffen sind.

Planungsalternativen: In früheren Plan-Versionen umfasste der Geltungsbereich auch das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 729. Bei diesem Grundstück handelt es sich um den Waldabstandsbereich, der wegen der Gefahren durch umstürzende Bäume, herabbrechende Äste usw. nicht baulich genutzt werden kann. Da hier auch langfristig keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, wurde der Geltungsbereich auf die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 725 zurückgenommen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Dadurch wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Isny im Allgäu geprüft.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Anlagen für sportliche Zwecke. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen.
- Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grund des Konfliktpotentials zu den angrenzenden Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, die Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet auszuschließen.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Zulässig sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe, die ein für das Zentrum der Stadt ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment führen. Die dargestellte Feingliederung der "Isnyer Sortimentsliste" definiert hierbei die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevante zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Zusätzlich ist festgesetzt, dass sämtliche Betriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit beschränkter Verkaufsflächengröße (bis maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche der Betriebe) verkaufen dürfen. Zum anderen ist auch geregelt dass Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die aus eigener Herstellung stammen, im Wege der handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet werden, verkaufen dürfen, solange diese Einzelhandelsnutzung der üblichen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.
- Für den Begriff "klarer Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment" wird folgende Definition verwendet:
- "Ist für einen bestimmten Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der Baugenehmigung nur ein bestimmtes Warenangebot zugelassen, so dürfen im Rahmen dieses Betriebes als sog. Kernsortiment (i.e. Hauptsortiment) auch nur die Waren angeboten werden, die nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft noch diesem Sortimentsbereich zuzuordnen sind. Basis für die jeweilige Zuordnung der Randsortimente bildet die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)." (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S.34)

Außerdem muss nach OVG NRW (22.06.1998) 7a D 108/96.NE eine gewisse Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes bestehen, da aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments folgt, dass auch die der jeweiligen

Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind. Zugleich muss das Angebot in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit gegenüber dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstückes und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Der nördliche Teilbereich wird von Bebauung frei gehalten. Dadurch wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Im Süden ist die Baugrenze geöffnet, um einen baulichen Anschluss an den Bestand zu ermöglichen.
- Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen und nicht überdacht Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes ist aufgrund der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht möglich.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe sind als Bezugspunkte des natürlichen Geländes die in der Planzeichnung eingezeichneten Geländepunkte heranzuziehen. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück des Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 105 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.



(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planer:

.....
(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

Büro Sieber, Lindau (B)