

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenbergpark“ der Stadt Isny im Allgäu**

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 14.12.2020 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung im Isny Aktuell am 13.01.2021 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 13.01.2021  
*Rainer Magenreuter*  
 Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Fassung vom 13.11.2020

**Stadt Isny im Allgäu**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	7
4	Satzung	9
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	11
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	14
7	Begründung – Sonstiges	17
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	19
9	Begründung – Bilddokumentation	20
10	Verfahrensvermerke	21

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

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 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)

## 2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

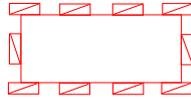
---

- 2.1  **Baugrenze;**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 **Sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind eine Verbindungsbrücke und ein unterhalb der Geländeoberfläche gelegener Tunnel als sonstige bauliche Anlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.3 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 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 Typenschablonen)

2.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 8 pro Einzelhaus.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark"

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" ergänzt bzw. ersetzt.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" zur Planklarheit vollständig ersetzt. Es findet jedoch ausschließlich eine Änderung im nordwestlichen Bereich statt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

---

3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu.

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

3.2 **Anzahl der Stellplätze auf dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Altenpflege-Einrichtungen beträgt je zehn Betten ein Stellplatz. Zusätzlich ist je Wohnung ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Für andere Nutzungen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 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.
- 4.2 Artenschutz** Bei Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen am bestehenden Gebäude 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). Ebenfalls sind notwendige Baumfällungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
- Bei ungeteilten Glasflächen größer als 2 m<sup>2</sup> sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelkollisionen umzusetzen (gemäß "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Vogelwarte Sempach).
- 4.3 Bodenschutz** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Neu hergestellte Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen. 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.

#### 4.4 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.12.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.11.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.11.2020 in Verbindung mit den bisherigen textlichen Inhalten (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018).

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" ergänzt bzw. ersetzt.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018, rechtsverbindlich seit 24.10.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" zur Planklarheit vollständig ersetzt. Es findet jedoch ausschließlich eine Änderung im nordwestlichen Bereich statt.

### §3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Isny treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 14. DEZ. 2020

  
.....  
(Bürgermeister R. Magenreuter)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

6.1.1.1 Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Rand der Isnyer Altstadt. Es wird im Norden begrenzt durch das bestehende Altenwohnheim. Der "Fürstenweg" erschließt im Osten das Plangebiet an die südlich sowie östlich angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark".

6.1.1.2 Vom Änderungsgeltungsbereiches sind folgende Flurstücke oder Flurstücksteilflächen erfasst: Fl.-Nr. 397/6

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Erfordernis der Planung**

6.2.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" ist erforderlich, um das Bauvorhaben des betreuten Wohnens im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 397/6 planungsrechtlich zu sichern. Das Bauvorhaben dient aufgrund der hohen Nachfrage nach alternativen Pflegemodellen zur Erweiterung des nördlich angrenzenden Altenwohnheimes auf den Fl.-Nrn. 386/1 und 384/2. Beide Gebäude werden mittels einer Verknüpfung dieses Vorhabens miteinander verbunden. Der gewählte Standort ist auf Grund der Nähe zum Bestand als besonders geeignet zu bewerten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.2 Übergeordnete Planungen**

6.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.2.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Da die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

### **6.2.3 Systematik der Planung**

6.2.3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche wird zwar erhöht, steht jedoch weiterhin unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.2.3.2 Der geänderte Bebauungsplan basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird verändert und ergänzt. Die Systematik der Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## 6.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.4.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

6.2.4.2 – Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typen 4 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich hierbei auf konkrete Planungen des Bauvorhabens „Betreutes Wohnen“.

– Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für das Baugebiet der vorliegenden Art ausreichend. Zu berücksichtigen sind hierbei Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sowie alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, untergeordnete Verbindungstege, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen.

– Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine Erhöhung der Wohndichte und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN 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.

6.2.4.3 Die festgesetzte Grundfläche von 760 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für die GRZ die Obergrenze von 0,4. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. Entscheidend hierbei ist, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen

Gründen überschritten werden. Dabei kommt es wesentlich auf das planerische Konzept an, das der Planung zu Grunde liegt, und auf die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten, die das planerische Konzept aufgreift; daraus müssen sich die städtebaulichen Gründe für das Abweichen vom Regelfall der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben. Vorliegend ist im Rahmen des Planungsprozesses besonders die hervorragende Eignung des Standortes für das alternative Konzept des „Betreuten Wohnen“ ins Gewicht gefallen. Es entspricht der allgemeinen Erfahrung, dass je nach konkretem Planungskonzept für diese Wohnform ein höherer Flächenverbrauch notwendig ist, gleichwohl es sich um eine Wohnform handelt, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und es sich somit planungsrechtlich auch als Wohnen im Sinne der einschlägigen Gebietstypik der BauNVO handelt. Der erhöhte Flächenbedarf ist je nach konkreter Ausgestaltung den Anforderungen (z.B. bauliche Ausgestaltung im Verhältnis zur Bewohnerzahl) geschuldet, wobei auch der ökonomische Zwang, die Anlage wirtschaftlich zu unterhalten, berücksichtigt werden muss. Hierfür ist eine angemessene Größe der Wohnanlage erforderlich. Dass es dadurch zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen könnte, ist in keiner Art und Weise ersichtlich, da auch im Rahmen der konkreten Ausgestaltung ausreichend Spielraum für eine verträgliche Nutzung verbleibt. Anzuführen ist außerdem, dass nur eine geringe Überschreitung der GRZ (0,47 statt 0,4) ermöglicht wird. Insgesamt wird die Überschreitung als städtebaulich vertretbar angesehen und es wird keine mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigung durch die Überschreitung befürchtet.

- 6.2.4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
  - 6.2.4.5 Die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Einerseits wird erstrebt, die Erhöhung der Wohndichte zu erzielen, andererseits soll die Wohnungsdichte sinnvoll auf die Nutzung als „Betreutes Wohnen“ begrenzt werden.
- 6.2.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**
- 6.2.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Altstadtkerns der Stadt Isny. Im Osten wird der Geltungsbereich der 1. Änderung durch den "Fürstenweg" begrenzt, im Süden und Osten befinden sich Wohngrundstücke. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück besteht bereits ein Altenwohnheim. Die Gehölze wurden auf diesem Grundstück bereits gefällt.

7.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 1 im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenbergpark" (Fassung vom 08.07.2018). Das Gebiet des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" befindet sich derzeit in der Erschließung (Stand April 2020). Im östlichen Teil des Änderungsbereiches wurde bereits der Oberboden entfernt. Im "Herrenbergpark" befinden sich zahlreiche zu erhaltende Laubbäume, jedoch ist keiner davon auf dem Grundstück im Änderungsbereich. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft in Ost-West-Richtung ein Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Schmutz- und Regenwasserkanälen sowie einer Wasserleitung zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu. Etwa 70 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), des gleichzeitig als Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549) kartiert ist. Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich etwa 700 m

westlich jenseits des Stadtgebietes von Isny (Vogelschutzgebiet "Bodenmöser", Nr. 8325-441 sowie FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher", Nr. 8325-341).

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

7.2.2.1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" ist die Durchführung des Vorhabens für betreutes Wohnen und die Verknüpfung dieses Vorhabens mit dem Altenheim auf den nördlich angrenzenden Fl.-Nrn. 386/1 und 384/2. Um dieses Vorhaben und eine zusätzliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird im Zuge der Planung die zulässige Grundfläche vom 200 m<sup>2</sup> auf 760 m<sup>2</sup> erhöht. Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird von zwei auf drei hochgesetzt und die Anzahl der Wohneinheiten auf 20 erhöht. Durch das Vorhaben wird daher eine Fläche von 560 m<sup>2</sup> neu versiegelbar. Die zulässige Höhe wird von 719,65 m ü NN (Firsthöhe) auf 718,00 m ü NN gesetzt. Da das Gebäude also insgesamt niedriger wird und allseits von Gebäuden ähnlicher Höhe umgeben sein wird, ergibt sich für das Landschaftsbild keine erhebliche Änderung. Das Konzept zur Grünordnung (u.a. Erhaltung der Altbäume, Pflanzung von mindestens 2 Laubbäumen oder Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Grundstück im Änderungsbereich, Ausschluss von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kuper oder Blei und Verwendung versickerungsfähiger Beläge) bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

## **7.2.3 Fazit**

7.2.3.1 Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Stellplätze und Garagen

- 8.1.1.1 Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Gebiet wird eine Regelung getroffen, die auf die Erfordernisse eines Altenpflegeheims abgestimmt sind. Dadurch soll ermöglicht werden, in dem Bereich zukünftig derartige Nutzungen realisieren zu können. Im Vergleich zu gewöhnlichen Wohnnutzungen ist hierbei von einem geringen Bedarf an Stellplätzen durch die Bewohner auszugehen. Dies wurde bei der Erstellung des Stellplatz-Faktors berücksichtigt. Gleichzeitig sieht die Vorschrift im Falle einer Wohnnutzung, die nicht einer Nutzung als Altenwohnheim bzw. einer vergleichbaren besonderen Wohnform, beispielsweise betreutem Wohnen, dient, die Anwendung der gesetzlichen Stellplatzordnung vor.

## **9.1 Umsetzung der Planung**

### **9.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

### **9.1.2 Erschließung**

9.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny im Allgäu

9.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu

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

9.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW

9.1.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

9.1.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

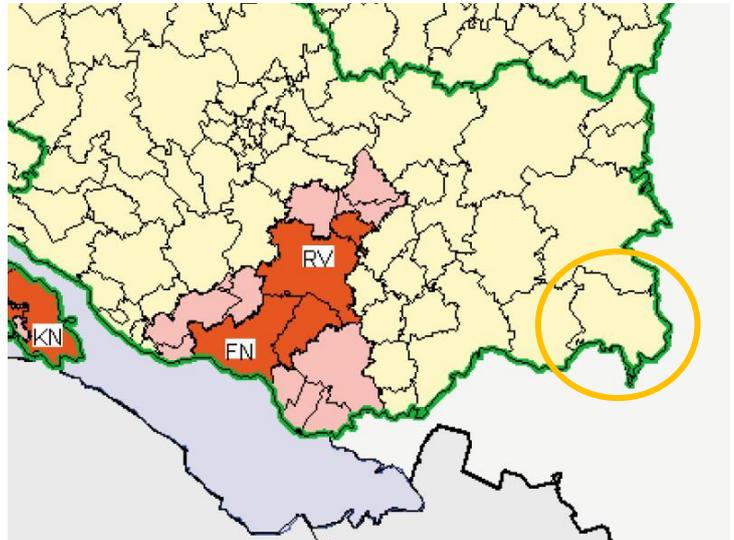
### **9.1.3 Planänderungen**

9.1.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.11.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2020 enthalten):

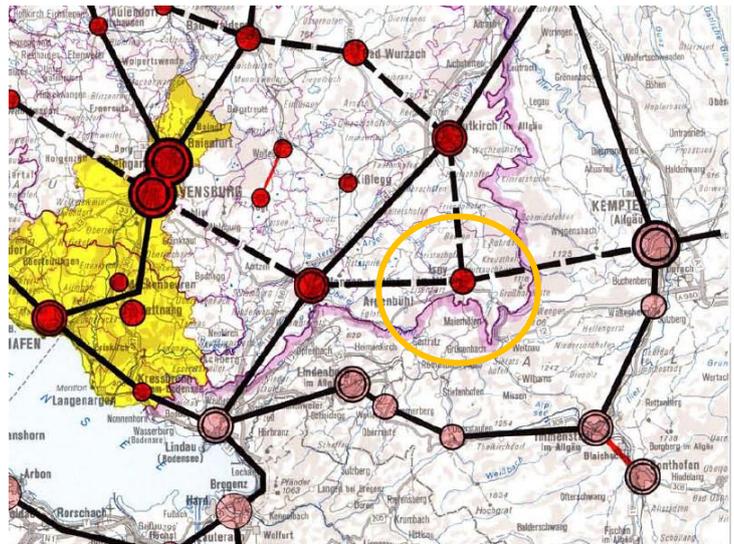
- Änderung der Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohnungen, Ersetzen des Begriffs "betreutes Wohnen" durch "Wohngebäude"
- Aufnahme der Festsetzung "Anzahl der Stellplätze auf dem Baugebiet" zu den örtlichen Bauvorschriften; Entfernen des Begriffs "betreutes Wohnen"; Ergänzung des Kapitels "Örtliche Bauvorschriften"
- Ergänzen der bauordnungsrechtlichen Begründung
- Ergänzung der Begründung zu den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" um eine Ausführung zur Überschreitung der Grundflächenzahl

- Ergänzung der Typenschablone im rechtsverbindlichen Bebauungsplan
- Konkretisierung der sonstigen baulichen Anlagen

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, Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche



Schrägluftaufnahme von Isny im Allgäu; das Änderungsgebiet befindet sich im Kreis



Digitales Orthofoto aus der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, das Änderungsgebiet befindet sich im Kreis



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.03.2020. Der Beschluss wurde am 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 22.07.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.06.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.05.2020, Entwurfsfassung vom 14.04.2020; Bekanntmachung am 10.06.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 14.04.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.05.2020; Bekanntmachung am 10.06.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

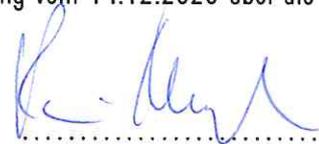
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2020 (Entwurfsfassung vom 14.04.2020; Billigungsbeschluss vom 11.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 14.04.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.05.2020; Anschreiben vom 10.06.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020 über die Entwurfsfassung vom 13.11.2020.

Isny im Allgäu, den 14. DEZ. 2020



(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ~~1.3. NOV. 2020~~ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ~~1.4. DEZ. 2020~~ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den ~~05. JAN. 2021~~

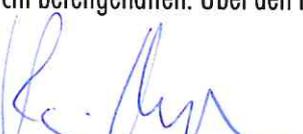
  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~1.3. JAN. 2021~~ ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den ~~13. JAN. 2021~~

  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Planerin:

.....  
(i.A. N.Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

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