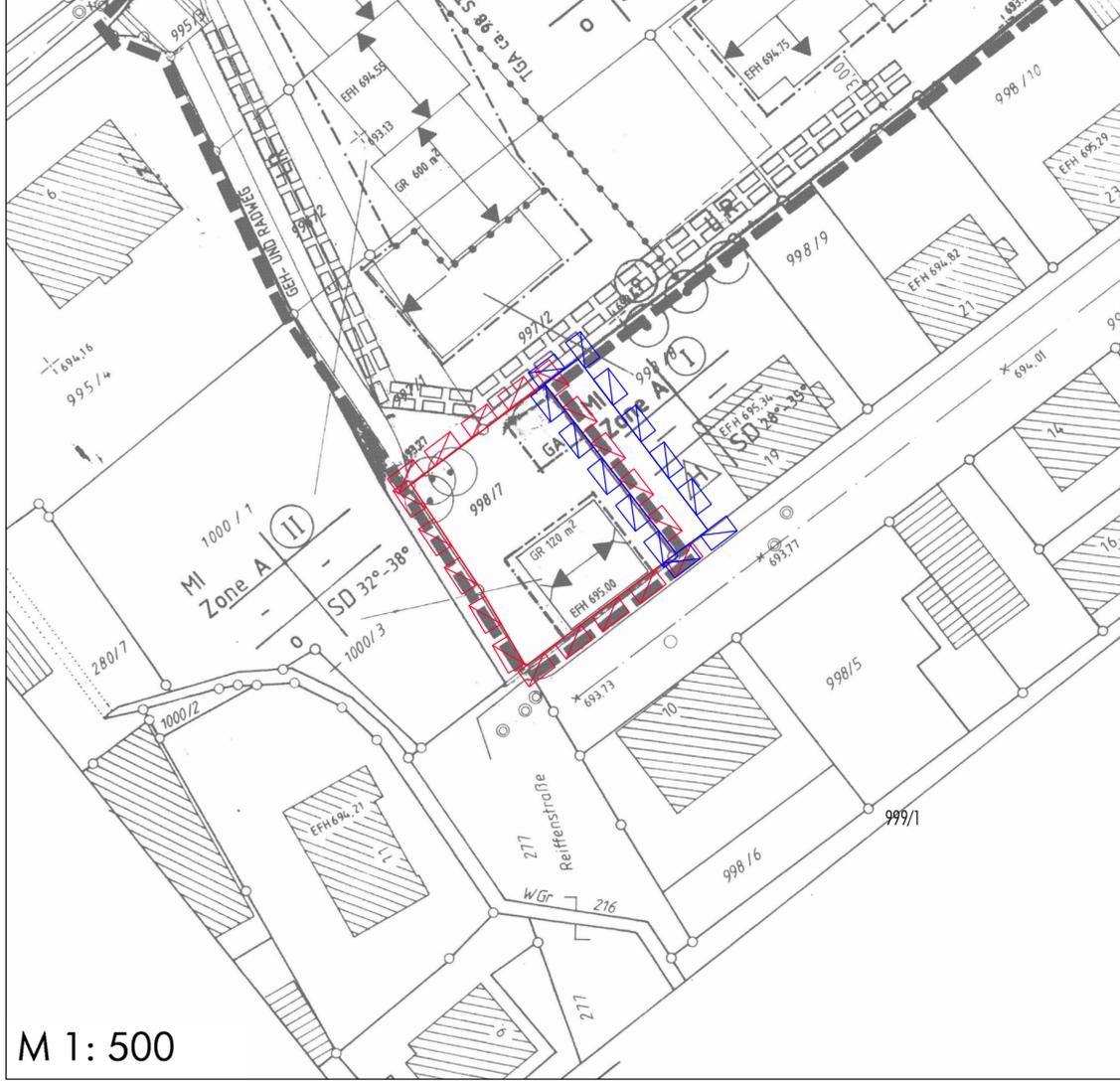


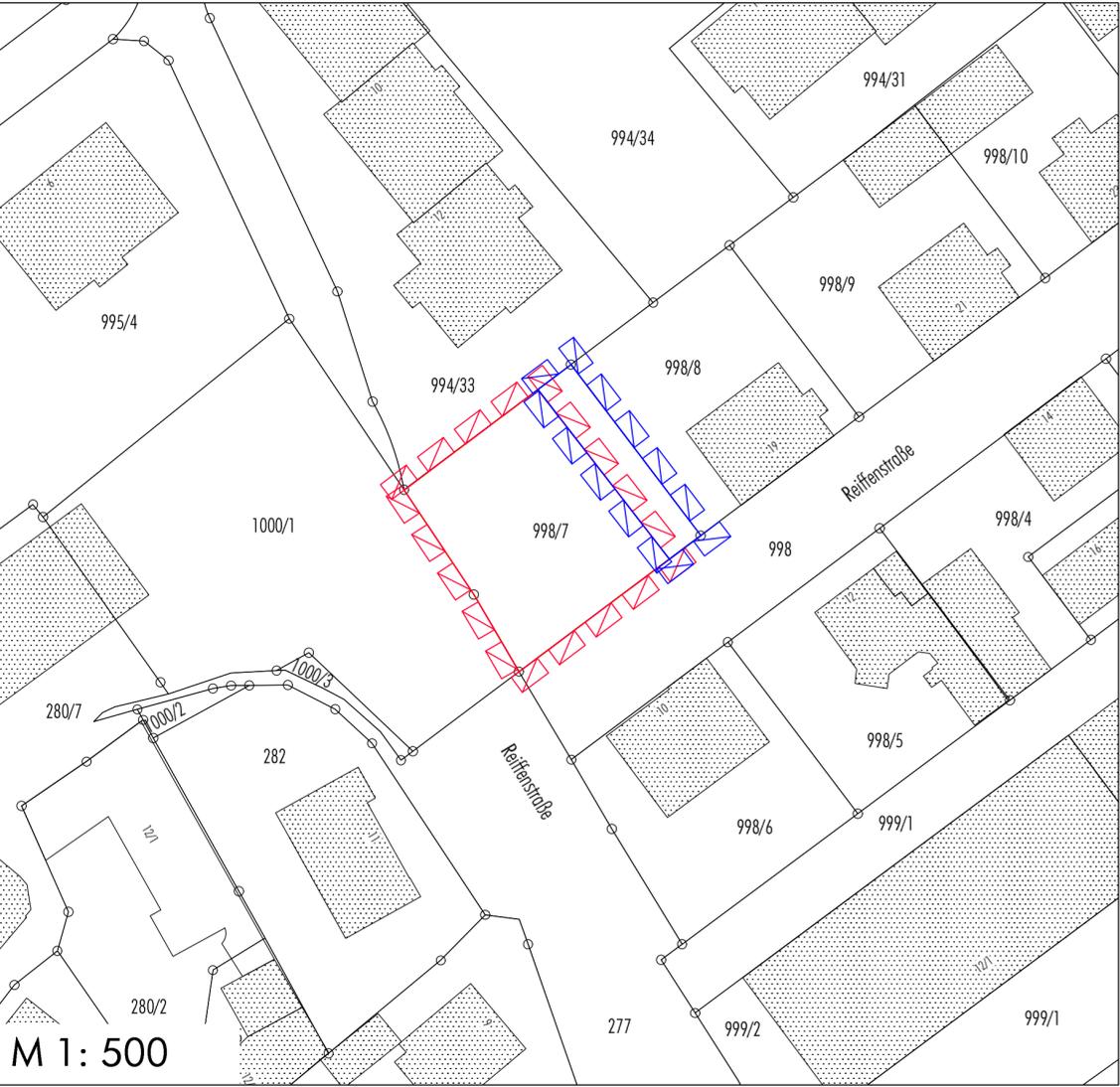
M 1: 500

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



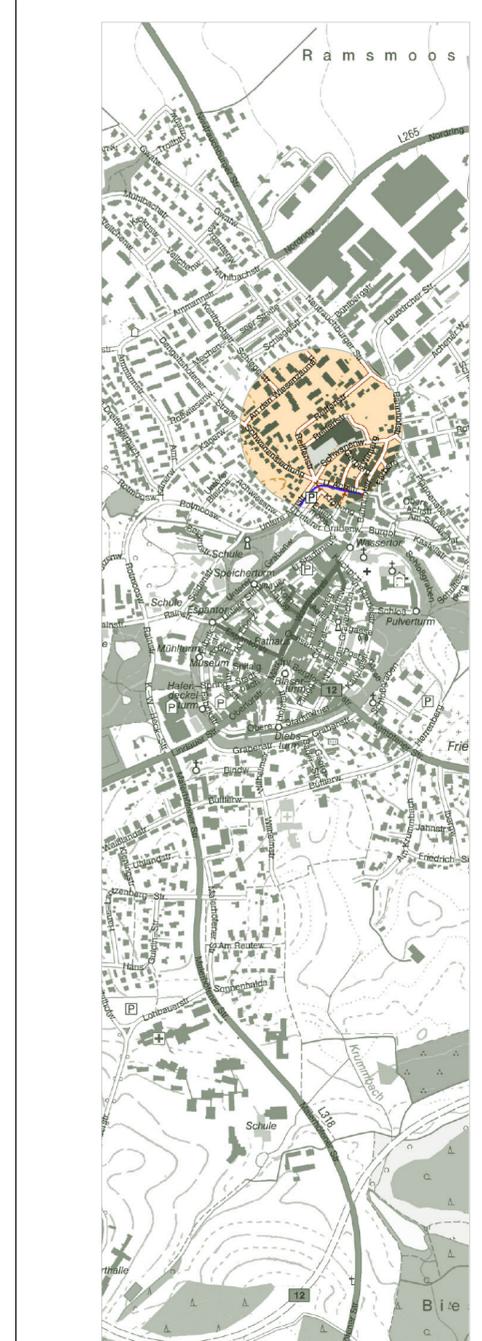
M 1: 500

Bebauungsplan "An den Wiesenzäunen" (Fassung vom 20.08.1993, rechtsverbindlich seit 04.09.1993)



M 1: 500

Auszug aus der aktuellen Flurkarte (Stand 2021)



Fassung 12.05.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Stadt Isny im Allgäu
1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
„An den Wiesenäunen“ der Stadt Isny im Allgäu
Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am
27.09.2021 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung
beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf
www.isny.de am 01.12.2021 in Kraft.

* Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 01.12.2021
Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes "An den Wiesenäunen"

1 Inhaltsverzeichnis

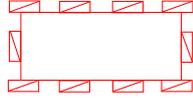
	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte 3
2	Satzung 8
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 10
4	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 13
5	Begründung – Sonstiges 17
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 18
7	Verfahrensvermerke 19

- 2.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 2.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 2.3 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
- 2.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 2.5 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)
- 2.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 2.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 2.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Darstellungen für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung

3.1

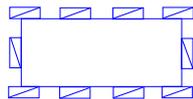


Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" (Fassung vom 20.08.1993, rechtsverbindlich seit 04.09.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" ausschließlich hinsichtlich der Inhalte auf der Planzeichnung geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte in der Planzeichnung ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.2



Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" (Fassung vom 20.08.1993, rechtsverbindlich seit 04.09.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" erweitert.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 4.1 **Festsetzungskonzept hinsichtlich BauNVO** Das bestehende Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes "An den Wiesenzünen" vor der 1. Änderung bleibt im Sinne der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung 1990 erhalten.
- 4.2 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
Es sollten nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- 4.3 **Bodenschutz** 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"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Versickerungsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. (§ 55 WHG)

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.

4.4 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 12.05.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

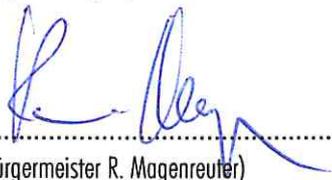
Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" besteht aus dem Lageplan und textlichem Teil vom 12.05.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 20.08.1993, rechtsverbindlich seit 04.09.1993 sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen). Zusätzliche Inhalte ergänzen ausschließlich der bisherigen Inhalte der Planzeichnung. Nunmehr anders lautende Inhalte in der Planzeichnung ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" wird die Begründung vom 12.05.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Inkrafttreten

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" der Stadt Isny im Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 27. SEP. 2021



.....

(Bürgermeister R. Magenreuter)



(Dienstsiegel)

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich nördlich der Isnyer Altstadt. Es schließt an allen Seiten an bestehende Bebauung an. Es wird durch die im Südosten anschließende "Reiffenstraße" verkehrlich erschlossen. Das Gebiet ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesen-zäunen" umfasst lediglich das Grundstück im Süden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der Flst.-Nr. 998/7 und erweitert den ursprünglichen Geltungsbereich bis zum aktuellen Flurstücksende. Die geänderte Planung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, welches nur in Bezug auf die Planzeichnungsinhalte verändert und/oder ergänzt wird.
- 6.1.1.3 Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesen-zäunen" dient im Wesentlichen dem Bau eines Wohngebäudes für die ortsansässige Bevölkerung. Die Änderung ist erforderlich, um das Nachverdichtungspotential an dieser Stelle auszuschöpfen sowie eine zukunftsgerichtete und –fähige Planung zu verwirklichen.
- 6.1.1.16 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesen-zäunen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesen-zäunen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.2 Allgemeine Angaben

6.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches;

- 6.2.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich der "Reiffenstraße" nördlich der Isnyer Altstadt.
- 6.2.1.2 Vom Änderungsgeltungsbereiches ist die Flst.-Nr. 998/7 erfasst.

6.3 Erfordernis der Planung

- 6.3.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes "An den Wiesen-zäunen" ist erforderlich, um das Bauvorhaben im Bereich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 998/7 planungsrechtlich zu sichern. Das Bauvorhaben

dient der Umsetzung eines Wohngebäudes der ortsansässigen Bevölkerung. Es soll eine zeitgemäße Umsetzung des Wohngebäudes ermöglichen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist als Anpassung an das aktuelle Kataster und der tatsächlichen Grundstückssituation notwendig. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.3.2 Übergeordnete Planungen

6.3.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.3.2.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Da die Änderung des Bebauungsplanes den Gebietstyp unberührt lässt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht.

6.3.3 Systematik der Planung

6.3.3.1 Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" 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 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.3.4 Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Vorschriften

6.3.4.1 Die Änderungen beschränken sich lediglich auf das Anpassen der Baugrenze, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Firstrichtung, Dachneigung und Dachform sowie die Größe der Fläche für Garagen. Es sind jedoch keine neuen Festsetzungen hinzugekommen oder entfallen.

- 6.3.4.2 Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ermöglicht einen gewissen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstückes und der Verwirklichung eines zeitgemäßen Gebäudetypen. Der Wert orientiert sich dabei weiterhin an der anschließenden Bebauung.
- 6.3.4.3 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 6.3.4.4 Durch die festgesetzte Firstrichtung wird verbindlich geregelt, dass die Dächer der zu errichtenden Gebäude ausschließlich nach Südwesten ausgerichtet werden können. Dadurch werden die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich effiziente Nutzung von Sonnenkollektoren geschaffen. Bereits geringe Abweichungen der Dachflächen von Süden führen zu Verlusten in der Ertragsfähigkeit der Anlagen. Es ist jedoch im Interesse der Stadt, die vorhandenen Potenziale im Bezug auf regenerative Energien vor dem Hintergrund einer klimaschonenden Bebauung zu nutzen.
- 6.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**
- 6.3.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.
- 6.3.6 Geologie**
- 6.3.6.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" 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 aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes und nördlich des Ortszentrums von Isny. Es grenzt im Norden, Osten, Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung und Gärten an. Weiter westlich liegen gewerblich genutzte Gebäude. Im Süden grenzt die "Reiffenstraße" an. Im Änderungsbereich befinden sich derzeit eine Garage, deren Zufahrt und eine Gartenfläche.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Gartenfläche und eine Zufahrt mit Garage. Entlang der Zufahrt und der Grundstücksgrenzen wachsen Gehölze, die jedoch überwiegend nicht heimisch sind und regelmäßig stark zurückgeschnitten werden. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Gartenflächen allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora sehr artenarm ist (schnittverträgliche Arten).

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im räumlichen Umfeld der Planung befinden sich keine Schutzgebiete für Natur oder Landschaft.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Zufahrt und der Garage sind die Böden versiegelt. In den Gartenflächen sind die vorkommenden Böden noch unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der umliegenden Bebauung und der langjährigen Gartennutzung sowie auch möglicherweise durch andere Vornutzungen der Boden vollständig überprägt wurde und nicht mehr in seiner ursprünglichen, natürlichen Form vorliegt. Daher ist keine Bewertung der Bodenfunktionen möglich. Die Rasenflächen werden jedoch noch eine gewisse Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert in den Gärten breitflächig über die belebte Bodenzone. In den versiegelten Bereichen der Zufahrt und der Garage ist jedoch keine Versickerung mehr möglich. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei den Gartenflächen handelt es sich um innerörtliche Freiflächen, auf denen sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die Gehölze tragen in gewissen Umfang zur Frischluftbildung bei. Die versiegelten Flächen tragen jedoch zu einer erhöhten Wärmeentstehung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Stadt Isny gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften). Aufgrund der innerörtlichen Lage hat es für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Beim Plangebiet handelt es sich um ein teilweise bereits bebautes Grundstück und Gartenflächen, das lediglich von den umliegenden Grundstücken und der Straße einsehbar ist. Wanderwege führen am Plangebiet nicht vorbei.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gartenflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Teil der Gehölze wird möglicherweise gefällt. Da das Plangebiet innerorts liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand

um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereiches zu Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt sehr gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der sehr geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt weiterhin unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende städtische Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage des Abwasserverbandes Untere Argen zugeführt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Falls ein Teil der bestehenden Gehölze gerodet wird, entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Durch die Bebauung eines Teils der Gartenfläche wird die Kaltluftbildung eingeschränkt und auf die angrenzenden Freiflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene städtische Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung wird durch die Planung nicht geändert. Es berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Für Stellplätze, Hauszugangs- und Gartenwege sind Bodenversiegelungen unzulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

8.1.2 Erschließung

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

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

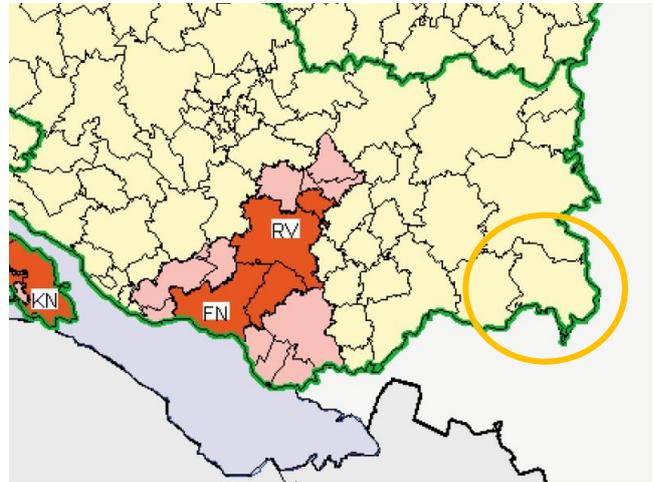
8.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW

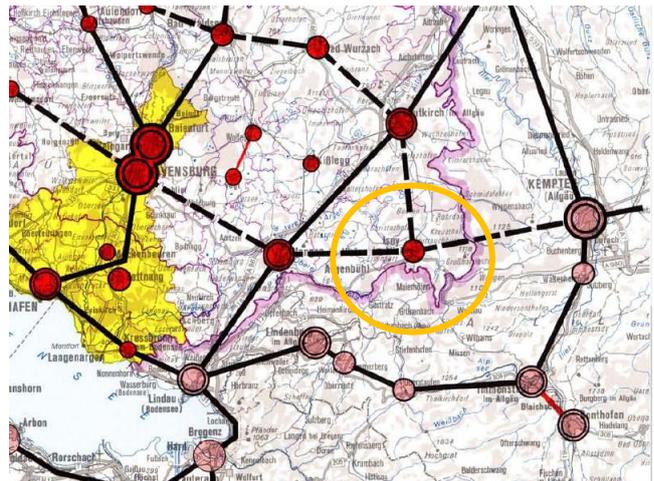
8.1.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

8.1.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

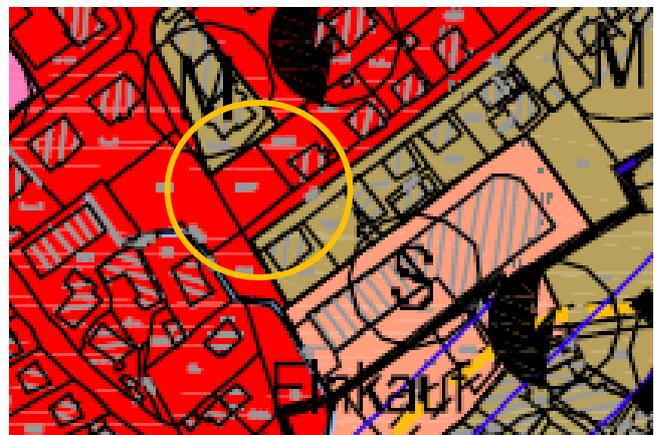
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fsg. vom 14.10.2005; Darstellung als "Wohnbaufläche"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2021. Der Beschluss wurde am 14.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 26.07.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 14.07.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.07.2021 bis 26.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 28.06.2021; Entwurfsfassung vom 12.05.2021; Bekanntmachung am 14.07.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.07.2021 (Entwurfsfassung vom 12.05.2021; Billigungsbeschluss vom 28.06.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2021 über die Entwurfsfassung vom 12.05.2021.

Isny im Allgäu, den 27.09.2021

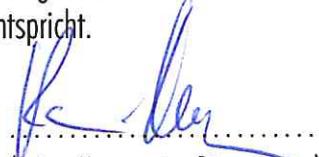

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" in der Fassung vom 12.05.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.09.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 17. NOV. 2021


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 01. DEZ. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Wiesenzäunen" ist 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 01. DEZ. 2021


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 12.05.2021

Verfasserin:


.....

(i.A. N. Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.