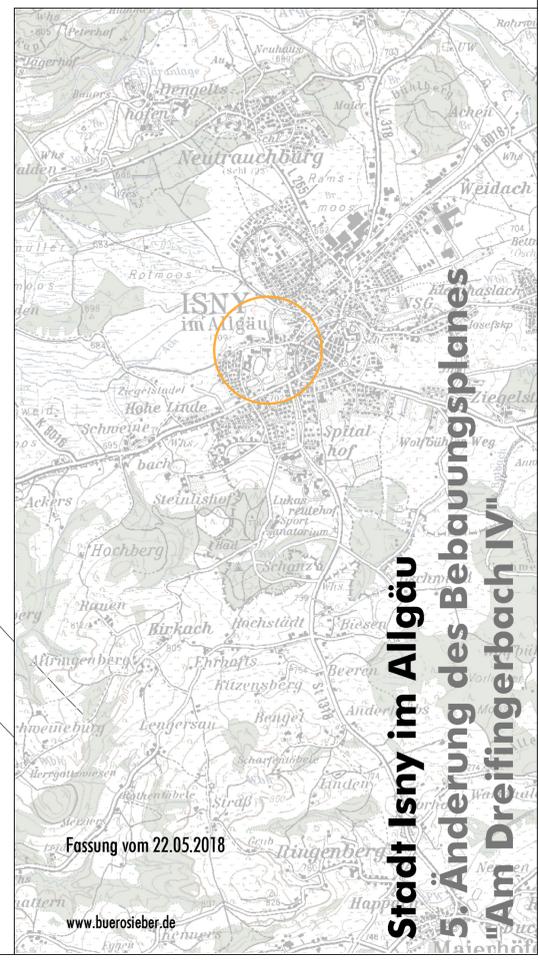


M 1: 1.000

4. Änderung des Bebauungsplan "Dreifingerbach IV" (Fassung vom 27.06.2011, rechtsverbindlich seit 15.10.2011)



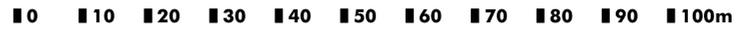
Stadt Isny im Allgäu
5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV"

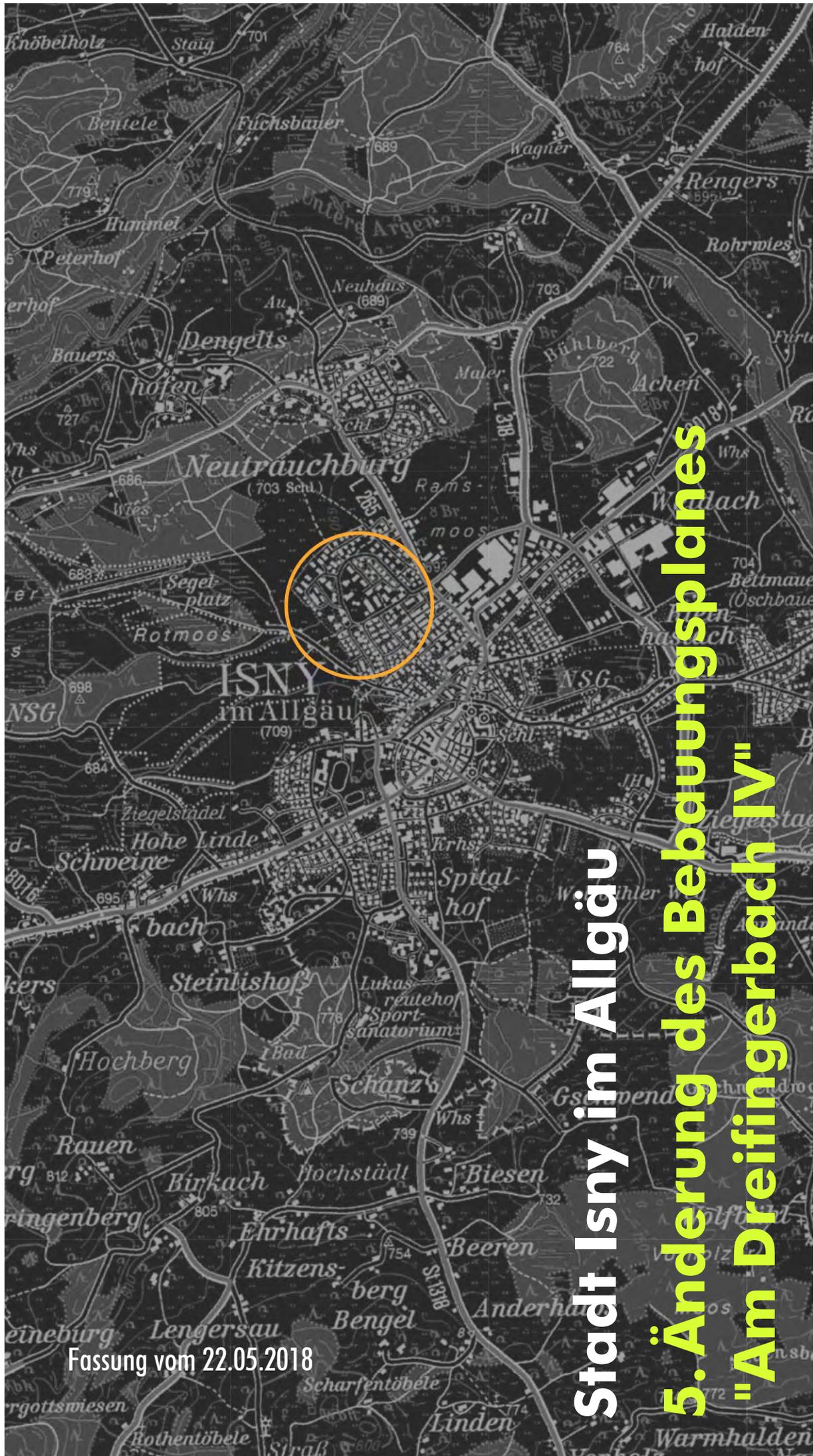
Fassung vom 22.05.2018

www.buerosieber.de

M 1: 500

5. Änderung des Bebauungsplanes "Dreifingerbach IV"





Stadt Isny im Allgäu

5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV"

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	5
4	Satzung	7
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	12
7	Begründung – Sonstiges	16
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	18
9	Begründung – Bilddokumentation	19
10	Verfahrensvermerke	20

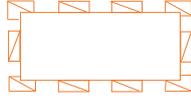
1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

2

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

2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV"

Die Inhalte der Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" (Fassung vom 27.06.2011, rechtsverbindlich seit 15.10.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" ausschließlich hinsichtlich einer Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf nach Osten und der damit verbundenen Reduzierung der öffentlichen Grünfläche geändert. Es gilt fortführend die Planzeichnung vom 22.05.2018.

Die textlichen Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" (Fassung vom 27.06.2011, rechtsverbindlich seit 15.10.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, bleiben von dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" unberührt. Die textlichen Inhalte befinden sich im Textteil zur rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1 Artenschutz

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" wurde ein Artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Fassung vom 01.02.2018) angefertigt aus dem sich die folgenden Maßnahmen zum Artenschutz ableiten:

- Um das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
- Sofern die Bauzeiten der Umbauarbeiten in den Zeitraum der Brutzeit von Vögeln fallen sollte (01.03. bis 30.09.), sind bereits vor Beginn der Vogelbrutzeit die Nester auf den Trägerbalken zu entfernen. Das erneute Anlegen von Nestern ist durch das Anbringen von Taubengittern zu verhindern. Die Taubengitter sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu entfernen.
- Sollte eine Rodung von Bäumen mit installierten Nisthilfen erforderlich sein, so sind diese Nistkästen vor der Fällung (außerhalb der Brutzeit) abzuhängen und an einem zu erhaltenden Baum im Umfeld anzubringen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Falls bei den Umbauarbeiten wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermaus-schutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), betroffene Individuen ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

3.2 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 LBO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung.

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.

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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" in öffentlicher Sitzung am 11.06.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.05.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.05.2018. Der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" wird die Begründung vom 22.05.2018 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" (Fassung vom 27.06.2011, rechtsverbindlich seit 15.10.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" ausschließlich hinsichtlich einer Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf nach Osten und der damit verbundenen Reduzierung der öffentlichen Grünfläche geändert. Es gilt fortführend die Planzeichnung vom 22.05.2018.

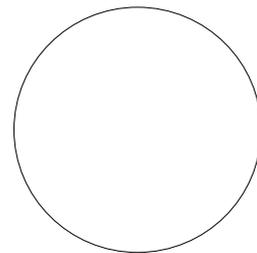
Die textlichen Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" (Fassung vom 27.06.2011, rechtsverbindlich seit 15.10.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, bleiben von dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" unberührt. Die textlichen Inhalte befinden sich im Textteil zur rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV".

§3 In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" der Stadt Isny im Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Isny im Allgäu. Das Plangebiet liegt nördlich der "Ammann-" bzw. "Stockachstraße" und östlich der "Mühlbachstraße". Im Norden und Osten wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet ist erschlossen. Im Nordwesten befindet sich ein Kindergarten mit einer entsprechenden Spielwiese, der nordöstliche Bereich wird als Spiel- bzw. Bolzplatz genutzt. Diese soll nunmehr verkleinert werden.
- 5.1.1.2 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" hierzu dient der Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf, um den aktuellen Bedarf an zusätzliche Fläche für den Kindergarten planungsrechtlich zu ermöglichen.
- 5.1.1.3 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 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" 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).

5.1.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV". Er umfasst dabei die bislang als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzten Bereiche im Nordosten, die fortführend als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, um dem Erweiterungsbedarf des Kindergartens Rechnung zu tragen.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgendes Grundstück: Fl.-Nr. 1015/1 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Erfordernis der Planung

5.2.1.1 Die Änderung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsbedarfes des bestehenden Kindergartens in dem Bereich. Der Änderungsbereich wird derzeit durch den Kindergarten als Spiel- bzw. Bolzplatz genutzt und ist auch als solcher festgesetzt. Da die geplante Erweiterung nach Osten auf Grund der derzeitigen Festsetzungen im rechtverbindlichen Bebauungsplan nicht möglich wäre, jedoch am derzeitigen Standort des Kindergartens festgehalten und dem Erweiterungsbedarf Rechnung getragen werden soll, erwächst der Stadt Isny im Allgäu daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

5.2.2.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

5.2.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

5.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.3.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt geprüft, da es sich um die Erweiterung des bestehenden Kindergarten-Gebäudes am jetzigen Standort handelt.

5.2.3.2 Die Aufstellung der 5. Änderung 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 liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 5.2.3.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 3 BauGB ("einfacher Bebauungsplan").

5.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.4.1 Im Zuge der Änderung erfolgt eine Erweiterung der bereits festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf nach Osten. Im Zuge dessen wird die bislang im Erweiterungsbereich festgesetzt öffentliche Grünfläche (Spielplatz) zurückgenommen, das Planzeichen wird in die verbleibenden öffentlichen Grünflächen verschoben.

5.2.5 Wasserwirtschaft

- 5.2.5.1 Die Festsetzungen in Verbindung mit dem bestehenden, verdolten "Dreifingerbach" im Änderungsbereich bleiben unverändert bestehen.
- 5.2.5.2 Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Kindergartens soll über ein Versickerungsbekken dosiert und auf dem Grundstück des Kindergartens versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Gemäß Textteil zur 4. Änderung des Bebauungsplanes ist für die Abwasser- sowie Regenwasserbeseitigung das geltende Recht auf der Ebene der Baugenehmigung anzuwenden. Ergänzungen der Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 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 5. Änderung des Bebauungsplanes "Dreifingerbach IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Isny im Allgäu. Das Gebiet liegt nördlich der Ammann- bzw. Stockachstraße und östlich der Mühlbachstraße. Im Norden und Osten schließt unmittelbar Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein städtischer Kindergarten, im südöstlichen Bereich eine Wertstoffinsel mit Garage. Bei den Freiflächen im Nordosten und Südwesten handelt es sich um eine parkartige Grünanlage, die auch als Spielfläche ("Bolzplatz") genutzt wird. Auf diese Freifläche wird sich der Kindergarten erweitern.

6.2.1.2 Das Plangebiet wurde am 30.01.2018 durch einen fachkundigen Biologen begangen. Die vom Vorhaben beeinträchtigten Bereiche und Strukturen wurden auf Vorkommen streng geschützter Arten überprüft (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.02.2018).

6.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der nordwestliche Bereich des Gebietes befindet sich der Kindergarten, wobei die zugehörige, umzäunte Freifläche als Spielwiese genutzt wird. Diese ist teilweise modelliert und mit Spielgeräten sowie Gehölzen bestückt. Im südwestlichen Plangebiet sind die Flächen versiegelt (Garage, gepflasterter Bereich der Wertstoffinsel) und weisen somit keine Lebensraumfunktion auf. Von naturschutzfachlich höherwertiger Bedeutung sind die umliegenden Wiesenflächen mit einem

Gehölzbestand aus einheimischen, teils auch älteren Laubbäumen (Ahorn, Buche, Eiche, Erle, Linde, Ross-Kastanie, Weide). Diese können sowohl Lebensraum als auch Nahrungshabitat für siedlungstolerante Arten (u.a. Avifauna, evtl. auch Fledermäuse) darstellen. Baumhöhlen konnten bei der Begutachtung der Bäume nicht nachgewiesen werden. (vgl. auch Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.02.2018).

- 6.2.1.4 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Amtlich kartierte Biotop oder andere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.
- 6.2.1.5 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes dem Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimenten zuzuordnen. Auf Grund des kieshaltigen Untergrundes sind die Böden gut wasserdurchlässig. Bei den Flächen des Kindergartens und der Garage mitsamt der Wertstoffinsel liegen versiegelte Flächen vor. Die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits vollständig verloren gegangen. Im Außenbereich des Kindergartens ist durch die Geländemodellierungen davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen auf Grund des Eingriffs in das natürliche Bodengefüge und der Verdichtung eingeschränkt sind. Im Bereich der Grünflächen sind die Böden mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 6.2.1.6 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nordwest-Südost-Ausrichtung ein verdolter Gewässerabschnitt des "Dreifingerbaches". Der genaue Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Zwar sind die Böden in diesem Bereich gut wasserdurchlässig, auf Grund der zahlreichen versiegelten Flächen kommt dem Gebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zu.
- 6.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die vorhandenen Bäume tragen zur Frischluftbildung bei. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen in geringem Maße der lokalen Kaltluftproduktion und wirken sich somit positiv auf das Kleinklima aus. Dem Gebiet kommt auf Grund der umliegenden Bebauung jedoch großklimatisch betrachtet keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im westlichen Plangebiet liegt an den Kindergarten anschließend die teils modellierte Spielwiese. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Wertstoffinsel und ein Garagengebäude. Bei den verbleibenden Freiflächen im Nordosten und Südwesten handelt es sich um eine kleine parkartige Grünanlage, die auch als Spielfläche ("Bolzplatz") genutzt wird. Einsehbar ist der Bereich stellenweise von den umliegenden Straßen (Ammann- bzw. Stockachstraße im Süden und Mühlbachstraße im Westen). Dem Bereich kommt vor allem durch die Grünfläche mit dem zugehörigen Baumbestand eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Erweiterung des Kindergartengebäudes wird ein Teil des bisher als öffentliche Grünfläche genutzten Freiraumes versiegelt und bietet somit Kleinlebewesen keinen Lebensraum mehr. Baumrodungen werden eventuell durch die Errichtung des Baukörpers sowie der Anlage eines Retentionsbeckens notwendig.
- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotop oder andere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Änderung nicht betroffen.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Erweiterung des Kindergartens verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die semi-natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Auf Grund des geringen Ausmaßes der Neuversiegelung kann der Eingriff in den Boden als verträglich bewertet werden.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gewässer wird im Rahmen der Planung nicht geöffnet. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der geringen Versiegelung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu einer relevanten Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommt.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Unter Umständen müssen für die Erweiterung Bäume gerodet werden. Dadurch entfällt zwar deren luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, durch den vergleichsweise großen Baumbestand in dem Gebiet, ist hier jedoch nicht mit einer besonderen negativen Auswirkung zu rechnen. Auf Grund der Neuversiegelung durch die Kindergartenerweiterung gehen zudem innerörtliche Grünflächen verloren, jedoch ist der Anbau mit einer Dachbegrünung geplant, wodurch nicht mit einer erheblichen Erwärmung des Gebiets zu rechnen ist. Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen kleinklimatischen Veränderung zu rechnen.
- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist durch die geplante Wohnbebauung mit einer teilweisen Einbuße der Erlebbarkeit der Grünfläche zu rechnen. Durch die Gestaltung des Anbaues mit einer Dachbegrünung, wird sich dieser jedoch gut in den Bestand einfügen. Die öffentliche Grünfläche wird sich dennoch verkleinern.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt die Änderungen wie folgt:

- 6.2.3.1 Die als Spielplatz dienende öffentliche Grünfläche verkleinert sich zu Gunsten der Kindergartenerweiterung und beschränkt sich fortan auf den südlichen Änderungsbereich.
- 6.2.3.2 Im Zug der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf sind die hier stehenden Bäume zwar nicht mehr zwingend zu erhalten, trotzdem sollten die Gehölze soweit möglich bestehen bleiben. Wenn für die Umsetzung des Vorhabens Rodungen notwendigen werden, muss der Verlust durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden um den vorherrschenden gut ausgeprägten Baumbestand auch weiterhin zu erhalten und somit die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Wesentliche Auswirkungen

7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der Erweiterung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der möglichen Nachverdichtung sowie der geplanten Erweiterung der gemeindeeigenen Flächen sind keine Fehlentwicklungen erkennbar.

7.1.2 Erschließung

7.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny im Allgäu

7.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Isny im Allgäu

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

7.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW Regionale AG, Biberach

7.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

7.1.2.6 Durch die 5. Änderung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.2 Zusätzliche Informationen

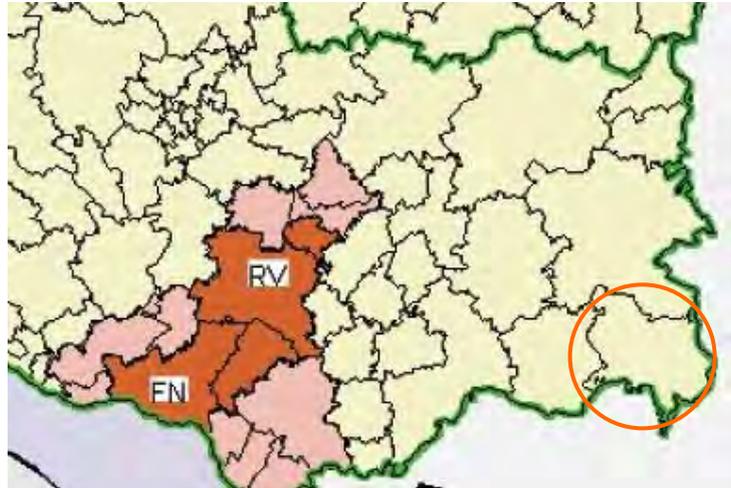
7.2.1 Planänderungen

7.2.1.1 Bei der Planänderung vom 22.05.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 11.06.2018 wie folgt Berücksichtigung.

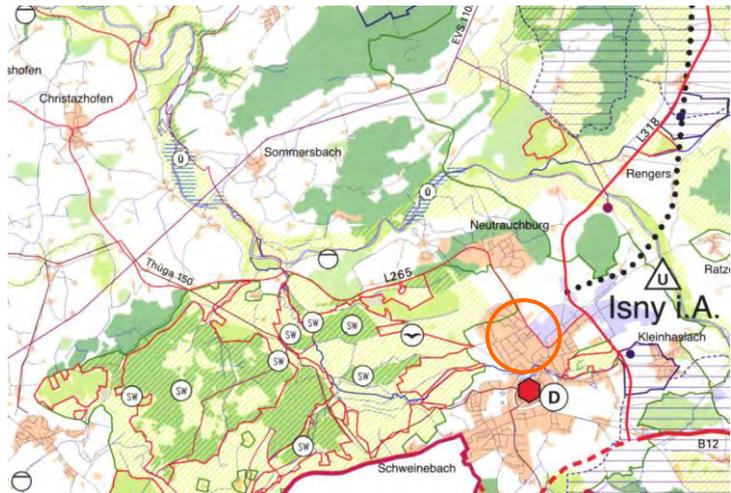
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.05.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 11.06.2018 enthalten):

- zusätzlicher Hinweis zum Brandschutz
- redaktionelle Ergänzung der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte; Darstellung als "Wohn-, Misch- oder Sondergebiet, Fläche für den Gemeinbedarf"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemeinbedarfsfläche



Blick auf den Spiel- bzw. Bolzplatz im nördlichen Teil des Plangebietes sowie den Zaun des Kindergartens



Blick von Südosten in Richtung des bestehenden Kindergarten-Gebäudes



Blick von über das Spielhäuschen im Gartenbereich des Kindergartens in Richtung des bestehenden Spiel- und Bolzplatzes, der zukünftig als Erweiterungsfläche dient



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2017. Der Beschluss wurde am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Isny im Allgäu, den 21.06.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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 19.04.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 07.03.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 19.02.2018; Entwurfsfassung vom 01.02.2018; Bekanntmachung am 07.03.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Isny im Allgäu, den 21.06.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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 12.03.2018 (Entwurfsfassung vom 01.02.2018, Billigungsbeschluss vom 19.02.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Isny im Allgäu, den 21.06.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.06.2018 über die Entwurfsfassung vom 22.05.2018.

Isny im Allgäu, den 21.06.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" in der Fassung vom 22.05.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.06.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 21.06.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dreifingerbach IV" 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 24.10.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.02.2018
Plan geändert am: 22.05.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Locker)

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.