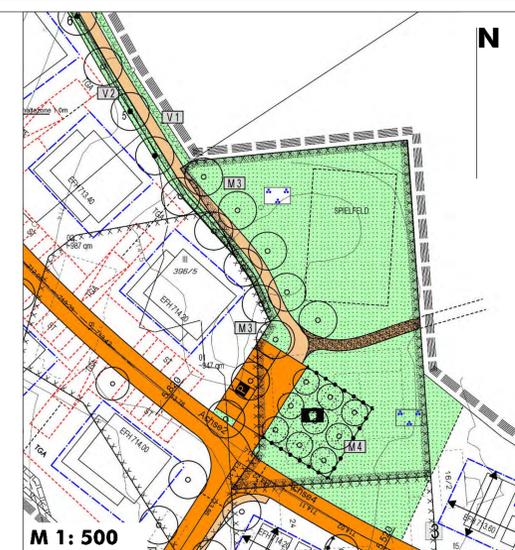


ZEICHENERKLÄRUNG

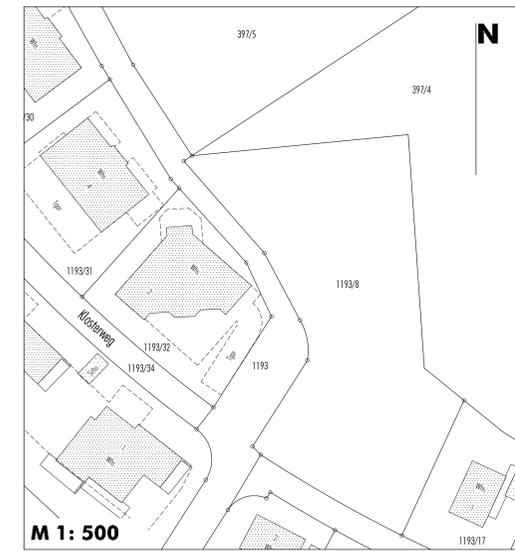
Nutzungsschablonen

1	2	3	4
WA III	WA III	WA III	WA III
300 qm	320 qm	140 qm	160 qm
780 qm	820 qm	240 qm	280 qm
FD	FD	SD 30°	SD 30°

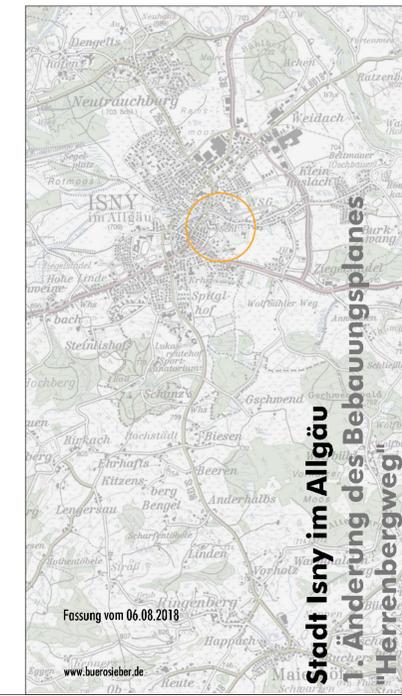
WA	Allgemeines Wohngebiet (Einschränkungen s. Textteil)	§ 14 BauNVO
140 qm	max. Grundfläche in qm	§ 19 BauNVO
240 qm	max. Geschossfläche in qm	§ 20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze, bzw. zwangsläufig	§ 16 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22(2) BauNVO
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22(2) BauNVO
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
→	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5) BauNVO
→	Hauptgebäudeorientierung	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
FD	Flachdach	§ 74(1) LBO
SD 30°	Satteldach mit zulässiger Dachneigung*	§ 74(1) LBO
WH 5.50 GH 8.00	max. zulässige Wandhöhe/WHI, Gebäudehöhe/GHI in m über EFH (auch Textteil)	§ 18(1) BauNVO
GA	Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen	§ 23(3) BauNVO
→	Strassenverkehrsflächen	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
→	Öffentliche Parkplatze/fäche	
→	Strassenverkehrsflächen privat	
→	Geh- und Fahrwege	
→	Gehwege privat	
→	Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	§ 9(1) Nr. 12 BauGB
→	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Bezeichnung	§ 9(1) Nr. 13 BauGB
→	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9(1) Nr. 14 BauGB
→	Öffentliche Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
→	Kinderspielfeld	
→	Friedhof	
→	Parkanlage	
→	Private Grünflächen Retentionsflächen Regenwasser	
→	Private Grünflächen Ortsrandbegrenzung	
→	Pflanzliste	§ 9(1) Nr. 25a BauGB
→	Bezeichnung der Maßnahme gemäss Textteil z.B. M.1	
→	Anpflanzung von Alleebäumen der Pflanzliste 1 mit Beschreibung lt. Textteil M.3	
→	Anpflanzung von mittelkrönigen Bäumen der Pflanzliste 2 mit Beschreibung lt. Textteil M.4	
→	Anpflanzung von mittelkrönigen Bäumen der Pflanzliste 3 mit Beschreibung lt. Textteil M.5	
→	Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25b BauGB
→	Bezeichnung der Bindung gemäss Textteil z.B. V.1	
→	Erhalt von Einzelbäumen die Nummer bezeichnen die Baumart gem. Vegetationsliste Bestand	
→	Erhalt von Hecken mit Beschreibung lt. Textteil V.3	
→	Erhalt von Baumgruppen mit Beschreibung lt. Textteil V.4	
→	mit Rechten zu belastende Flächen (= Leihungsrecht zugunsten des Erschliessungsträgers)	§ 9(1) Nr. 21 BauGB
→	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Vollständige Sanierung vorgesehen. Siehe Textteil	§ 9(5) Nr. 3 BauGB
→	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nur Oberflächenanierung vorgesehen. Siehe Textteil	§ 9(5) Nr. 3 BauGB
→	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
→	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	
→	Kennzeichnung der örtlichen Bauvorschriften	



M 1: 500
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Herrenbergweg" (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008)



M 1: 500
Kataster (Stand 08/2017)



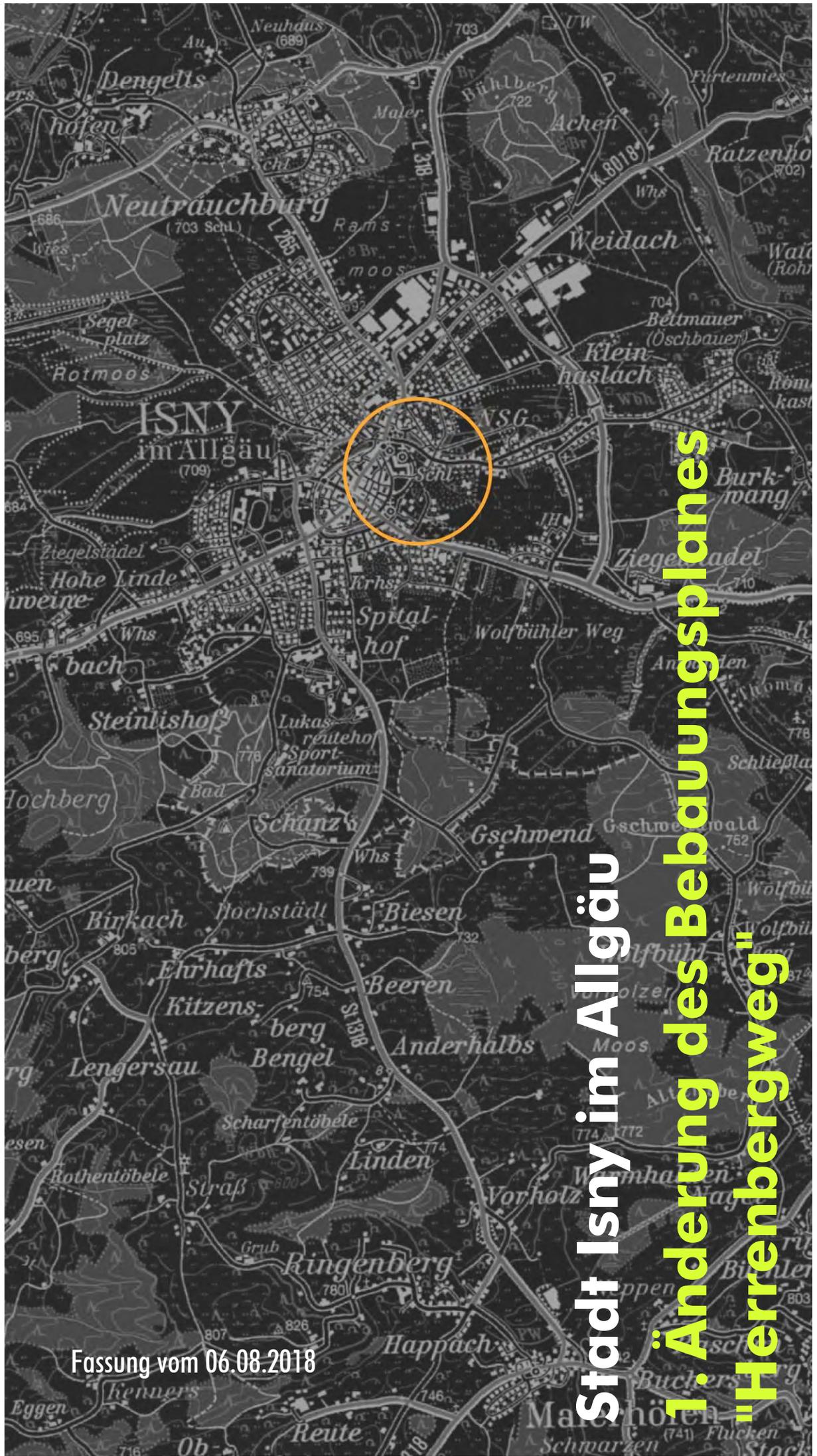
Stadt Isny im Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg"
Fassung vom 06.08.2018
www.buerosier.de



Fassung vom 06.08.2018

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Herrenbergweg"



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	6
4	Satzung	8
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	10
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	13
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)
- 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 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.5 **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)
- 1.6 **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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 4 pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaushälfte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.2 Pflanzliste 1: (M3) Pflanzungen:
– Für die geänderten Pflanzstandorte der Maßnahme M3, sind Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
– Alternativ können die bereits vorhandenen, überplanten Bäume verpflanzt werden.
– Bei Abgang der Bäume wird eine entsprechende Neupflanzung notwendig.

Für den Änderungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzqualität mindestens H mB 18-20

Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Rotblühende Ross-Kastanie	Aesculus carnea

(Favorit, da kaum anfällig gegenüber Kastanien-Miniermotte)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.3 

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

Pflanzung einer standortgerechten Hecke zur Abgrenzung des Spielfeldes von der privaten Zufahrt. Es sind ausschließlich Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

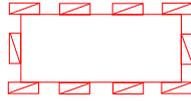
Sträucher

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Ohr-Weide	Salix aurita

Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.4



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

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" ergänzt bzw. ersetzt.

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ergänzt die bisherigen textlichen Inhalte. Nunmehr anders lautende textliche Inhalte zur Pflanzliste 1: (M3) ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" zur Planklarheit vollständig ersetzt. Es findet jedoch ausschließlich eine Änderung im Bereich der nördlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als "Parkanlage" statt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1 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.
- 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), 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 "Herrenbergweg" in öffentlicher Sitzung am 10.09.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.08.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.08.2018 in Verbindung mit den bisherigen textlichen Inhalten (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008).

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" ergänzt bzw. ersetzt. Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ergänzt die bisherigen textlichen Inhalte. Nunmehr anders lautende textliche Inhalte zur Pflanzliste 1: (M3) ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

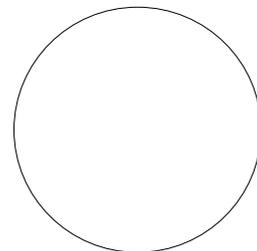
Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" (Fassung vom 07.04.2008, rechtsverbindlich seit 26.07.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" zur Planklarheit vollständig ersetzt. Es findet jedoch ausschließlich eine Änderung im Bereich der nördlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als "Parkanlage" statt.

§3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" der Stadt Isny tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister R. Magenreuter)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

5.1.1.1 Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Rand der Isnyer Altstadt. Es wird im Osten begrenzt durch die "Schlossgrabenstraße", das gegenüberliegende historische Ensemble des Schloss Isny, den als Zufahrt bestehenden "Herrenbergweg", einen bestehenden öffentlichen Parkplatz und die bestehende Wohnbebauung. Es umfasst im Süden den bestehenden Friedhof und die geplante Friedhofserweiterung, die direkt an die B 12 ("Kemptener Straße") angrenzen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die künftige Wohnbebauung des bevorstehenden Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und im Osten an freie Wiesenflächen.

5.1.1.2 Vom Änderungsgeltungsbereiches sind folgende Flurstücke oder Flurstücksteilflächen erfasst: Fl.-Nrn. 396/12, 1170/1 (Teilfläche), 1188 (Teilfläche), 1189/2, 1189/4, 1189/5, 1193, 1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1193/6, 1193/8, 1193/10, 1193/11, 1193/12, 1193/13, 1193/14, 1193/15, 1193/16, 1193/17, 1193/18, 1193/19, 1193/20, 1193/21, 1193/22, 1193/23, 1193/24, 1193/25, 1193/26, 1193/27, 1193/28, 1193/29, 1193/30, 1193/31, 1193/32, 1193/33, 1193/34, 1193/35, 1193/36, 1193/37, 1201/1, 1203 (Teilfläche), 1204/2 (Teilfläche), 1206 (Teilfläche), 1206/1 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Erfordernis der Planung

5.2.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" ist erforderlich, um die Erschließung für das Bauvorhaben des betreuten Wohnens im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 397/5 planungsrechtlich zu sichern.

5.2.1.2 Im selben Zuge dient die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen durch eine Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und somit auch zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.2 Übergeordnete Planungen

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

5.2.2.2 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohn-

baufäche (Planung) und als Grünfläche (Friedhof) 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.

5.2.3 Systematik der Planung

5.2.3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" 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 nicht erhöht und steht folglich 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.

5.2.3.2 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").

5.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.4.1 Im Norden des Geltungsbereiches, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1193/8, wird die Verkehrsfläche erweitert, um eine Zufahrt für das Bauvorhaben des betreuten Wohnens im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 397/5 zu ermöglichen. Die Baumstandorte werden in diesem Bereich entsprechend angepasst.

5.2.4.2 Die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Einerseits wird erstrebt, die Erhöhung der Wohndichte zu erzielen, andererseits soll die Wohnungsdichte begrenzt werden: auf Grund der angestrebten aufgelockerten Bebauung und dem starken Bezug zu der vorhandenen Parkanlage wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der Gesamtkonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Der fußläufige Verbindungsweg wurde aus der Planzeichnung entfernt.

5.2.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

5.2.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.

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 Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" 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 Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" 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 Der zu ändernde Bebauungsplan "Herrenbergweg" umfasst 5,96 ha und liegt südöstlich des Altstadtkerns der Stadt Isny. Er umfasst die bestehende Wohnbebauung, den Friedhof sowie derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zur Erweiterung des Friedhofs vorgehalten werden. Zum einen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erhöht. Zum anderen wird im nördlichen Teil des Bebauungsplanes, dort wo er an den "Herrenbergpark" angrenzt, durch eine Änderung des Bereiches die Erschließung für das Vorhaben des Neubaus einer Seniorenwohnanlage "Residenz am Schloss" gesichert. In Verlängerung der Straße "Herrenbergweg" befindet sich derzeit eine Zufahrt zu Stellplätzen. Von dort geht der Fuß- und Radweg "Herrenbergweg" ab, welcher in Richtung Schloss führt. Angrenzend findet sich ein Spielplatz sowie eine öffentliche Grünfläche, welche als "Spielfeld" dient und teilweise mit Spielgeräten bestückt ist. Die Fläche wird durch Bäume zum angrenzenden Park hin eingesäumt.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Änderungsbereich besteht an der nördlichen Grenze ein alter Laubbaumbestand welcher dem Gehölzbestand des "Herrenbergparkes" zugeordnet werden kann. Zudem besteht eine Kastanien-Allee entlang des Fuß- und Radwegs "Herrenbergweg" deren Pflanzung wurde durch den bestehenden Bebauungsplan festgesetzt wurde.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete und Biotope liegen innerhalb des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" nicht vor. Etwa 200 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), das gleichzeitig als Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549) kartiert ist und durch das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg - Achufer" (Nr. 4.36.030) ergänzt wird. Etwa 70 m östlich befindet sich ein weiteres gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Nasswiese nördlich Kemptener Straße", Nr. 1-8326-436-1752).
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt im Verbreitungsbereich der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente, welcher Braunerden und Parabraunerden aufweist. Der Untergrund besteht aus Kies, der Feinboden setzt sich aus Lehmsand, Schluff und Lehm zusammen. Durch die bestehende Bebauung sowie die vorhandenen Verkehrsflächen besteht bereits eine Versiegelung. Das Gebiet ist allgemein anthropogen geprägt z.B. durch die zugehörigen Gärten aber auch durch den Friedhof im südlichen Teilbereich.
- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt in der hydrologischen Einheit fluvioglazialer Kiese und Sande im Alpenvorland, welche generell eine gute Wasserdurchlässigkeit bieten. Oberflächengewässer finden sich nicht im Gebiet. Im Westen liegen die Retentionsbecken des vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenbergweg".
- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage (Niederschlagsmenge 1.600 mm) des nordwestlichen Alpenrandes. Wegen der Höhenlage des Gebiets fällt ein großer Teil des Niederschlages als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,8°C (Isny ~705 m ü. NN) eher niedrig. Kleinklimatisch betrachtet ist dem Gebiet auf Grund der bestehenden Bebauung nur eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung zuzuschreiben. Größere Grünflächen sowie Baumbestände bestehen nur im Süden auf dem Friedhofsgelände und der für die Friedhofserweiterung vorbehaltenen Fläche.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet weist eine relativ lockere Bebauung auf und umfasst zudem den Friedhof, welcher durch zahlreiche Bäume eine parkartige Struktur aufweist. Zum Osten hin schließen offene Grünlandflächen an, im Norden der Herrenbergpark und im Nordwesten das parkartige Ensemble des Schloss Isny.

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 geplante Zufahrt zur Seniorenwohnanlage "Residenz am Schloss" und die damit einhergehende Versiegelung geht zum einen in geringfügigem Maße die in dem Bereich vorliegende Wiese als Lebensraum für Kleinlebewesen verloren. Zudem müssen für die Planung mindestens zwei der im Zuge des bestehenden Bebauungsplanes "Herrenbergweg" gepflanzten Allee-Bäume gerodet werden.

- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Biotopen zu rechnen.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Neuversiegelung im Bereich der geplanten Zufahrt werden die Funktionen des Bodens beeinträchtigt bzw. gehen verloren. Das Maß der Versiegelung ist jedoch in Bezug auf die Gesamtfläche als gering zu erachten. Durch die Erhöhung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Diese ist als positiv zu erachten, da so einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle entgegengewirkt werden kann.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Zwar wird durch die Neuversiegelung die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst, jedoch ist dies auf Grund der geringen Fläche als unkritisch einzustufen.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Versiegelung kann sich der Bereich in geringem Maße stärker erhitzen. Bezogen auf die Gesamtfläche und da die ringsum weiterhin Grünflächen sowie Bäume bestehen wird sich dies jedoch nicht negativ auswirken. Da die entfallenden Bäume jung ausgeprägt sind und somit noch keine besondere Auswirkung auf das Kleinklima haben, ist auch hier mit keiner gravierenden Verschlechterung zu rechnen.
- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Zufahrt kein weit hin sichtbares Bauwerk darstellt, wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt, zumal das Gebiet bereits bebaut ist. Trotzdem verkleinert sich die zur Naherholung und als Spielfläche genutzte innerörtliche Freifläche.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Da durch die Anlage der Zufahrt zum Vorhaben des Neubaus einer Seniorenwohnanlage "Residenz am Schloss" mindestens zwei der bereits gepflanzten Bäume aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfallen, sind entlang der geplanten Zufahrt zwei neue Bäume zu pflanzen. In Anlehnung an die vorhandene Kastanien-Allee sind wieder Kastanien zu wählen, wobei die Rotblühende Ross-Kastanie (*Aesculus carnea*) der Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) gegenüber bevorzugt werden soll, da diese im Gegensatz kaum anfällig für die Kastanien-Miniermotte ist. Von einer Pflanzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgeführten Esche (*Fraxinus excelsior*) ist auf Grund der Problematik des Eschentriebsterbens besonders im Verkehrsraum abzuraten. Alternativ zu Neupflanzungen können auch die überplanten Bäume verpflanzt werden. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.
- 6.2.3.2 Um das bestehende Spielfeld von der neu hinzukommenden Zufahrt zum angrenzend geplanten Neubau einer Seniorenwohnanlage "Residenz am Schloss" wird die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, dass die Kinder unbeabsichtigt auf die private Straße laufen. Solange die Pflanzung noch nicht ihre volle Schutzfunktion erfüllen kann, soll diese durch einen

Zaun umgrenzt werden. So wird sichergestellt, dass eine ausreichende Abgrenzung gegeben ist. Zudem erhält auch die Pflanzung selbst einen Schutz, bis sie gut an- und eingewachsen ist.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Wesentliche Auswirkungen

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

7.1.2 Erschließung

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

7.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt 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

7.1.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

7.1.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

7.2 Zusätzliche Informationen

7.2.1 Planänderungen

7.2.1.1 Bei der Planänderung vom 08.05.2018 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 08.05.2018) 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):

- Ergänzung der Umgrenzung für die Pflanzung einer Hecke sowie Pflanzliste
- Anpassen der Lage des Spielfeldes
- Ändern der Zufahrt von einer öffentlichen zu einer privaten Verkehrsfläche
- zusätzliche Hinweise zum Arten-, Boden- und Brandschutz

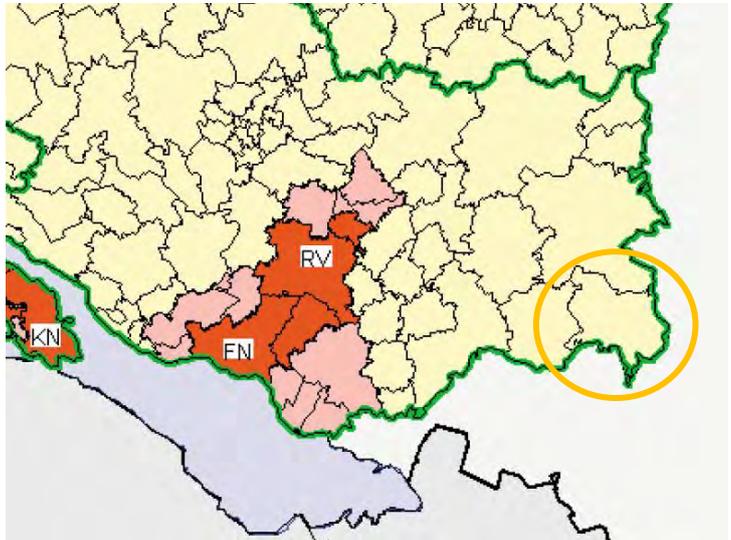
- Ergänzung des Konzeptes zur Grünordnung
- Aktualisierung der Kennzeichnung des Altstandortes in der Planzeichnung
- Wegfall des fußläufigen Verbindungsweges
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

7.2.1.2 Bei der Planänderung vom 06.08.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.09.2018 wie folgt Berücksichtigung.

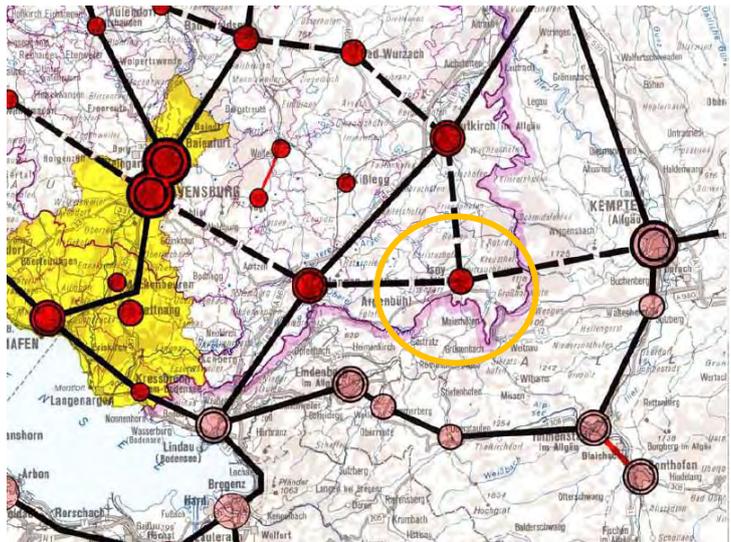
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.08.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 10.09.2018 enthalten):

- Aktualisierung der Kennzeichnung der Altlastenfläche in der Planzeichnung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

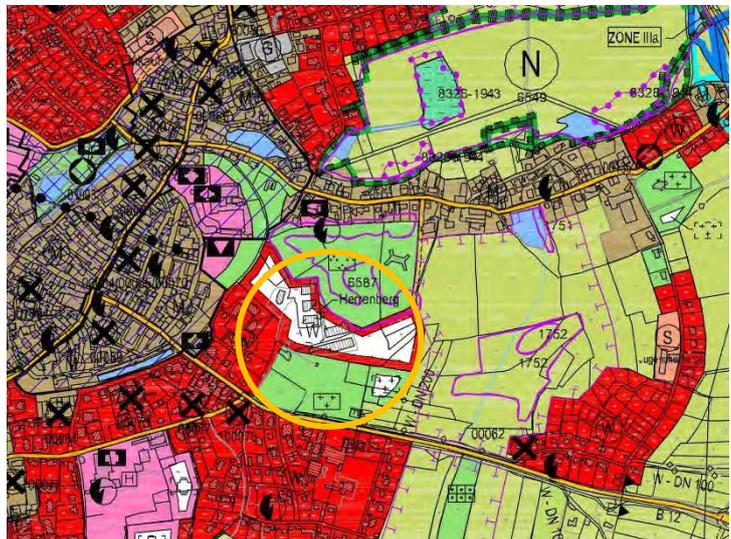
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (Planung) und als Grünfläche (Friedhof)



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



Blick vom Norden in Richtung Südwesten auf die neue Bebauung im Plan-
gebiet



Blick von Nordosten auf
die neue Bebauung im
Plangebiet



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.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). 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 29.06.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.06.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 19.02.2018; Entwurfsfassung vom 15.01.2018; Bekanntmachung am 07.03.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 08.05.2018 (Billigungsbeschluss vom 11.06.2018; Bekanntmachung am 20.06.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 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 12.03.2018 (Entwurfsfassung vom 15.01.2018; Billigungsbeschluss vom 19.02.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 08.05.2018 (Billigungsbeschluss vom 11.06.2018; Anschreiben vom 19.06.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.09.2018 über die Entwurfsfassung vom 06.08.2018.

Isny im Allgäu, den 17.10.2018

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" in der Fassung vom 06.08.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.09.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 17.10.2018

.....
(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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herrenbergweg" 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: 15.01.2018

Plan geändert am: 08.05.2018

Plan geändert am: 06.08.2018

Planer:

.....
(i.A. A. Locker)

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.