Isny Allgäu

Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 2. März 2020

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 6 - öffentlich Drucksachen-Nr. GR-2020-ö-002

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bolsternang-Siegelhof" in Isny-Großholzleute
- Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.11.2019 zu eigen.

2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 10.02.2020. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

3. Der Bebauungsplan "Bolsternang-Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 10.02.2020 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

4. Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bolsternang-Siegelhof" im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzierung:

Haushaltsplan, Seite:
- Produktgruppe:
- Bezeichnung:
- Planansatz:

☐ Keine überplanmäßigen Mittel notwendig.
☐ Überplanmäßige Mittel
in Höhe von € notwendig!

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Bolsternang-Siegelhof“ in Isny-Großholzleute wurde vom Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 24.09.2018 gemäß § 13 b BauGB zur Aufstellung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf lag zuletzt in seiner Fassung vom 04.11.2019 in der Zeit von 05.12.2019 bis 19.12.2019, je einschließlich, öffentlich aus. Die während der letzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in der nachfolgenden Beschlussvorlage dargestellt und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Die Stellungnahme des Bürgers 1 vom 18.12.2019 (vgl. Ziffer 2.2.1 der nachfolgenden Abwägungs- und Beschlussvorlage) wurde im Ortschaftsrat Großholzleute in öffentlicher Sitzung am 30.01.2020 vorgestellt und beraten; die im Bebauungsplanentwurf umgesetzten Grundlagen der Höhenfestsetzungen um Bebauungsplangebiet wurden ausführlich dargelegt und im Ortschaftsrat erörtert.
Vom Ortschaftsrat Großholzleute wurde sodann dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, es hinsichtlich der Höhenfestsetzungen im Bebauungsplangebiet beim bisherigen Festsetzungsregime zu belassen.

Isny im Allgäu, den 19.02.20120
Fachbereich III – Bauen, Immobilien und Wirtschaft

(Hans-Peter Hummel)

Anlage: **- Abwägungs- und Beschlussvorlage**

Stadt Isny im Allgäu Bebauungsplan "Bolsternang-Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.11.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
10.02.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2019 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 04.11.2019 bis zum 29.12.2019 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Naturschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Wasser- und Abwasserverband Untere Argen, Isny im Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

1.3.1	**Landratsamt Ravensburg, Straßenbau** Stellungnahme vom 18.12.2019:	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Das Plangebiet befindet sich entlang der K 8019 innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen zuzulassen. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine	Abwägung/Beschluss: Die allgemeinen Anregungen zur Beachtung des § 22 Straßengesetzes werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		3. Bedenken und Anregungen 1. Zufahrt / Erschließung Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll, wie im Bebauungsplan M 1:500 vom 04.11.2019 dargestellt über eine neue Sammelzufahrt von der K 8019 aus, die innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße liegt, erfolgen.	Abwägung/Beschluss: Die Beschreibung sowie grundsätzliche Zustimmung der Erschließungssituation im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Diese verkehrliche Erschließung kann zugelassen werden.	
		Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan darzustellen.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung hinsichtlich der Festsetzung eines Zufahrtsverbotes zur Kreisstraße aufgrund der sonst hieraus resultierenden Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs wird zur Kenntnis genommen. Die südöstlich an die Kreisstraße angrenzenden Grundstücke werden jedoch bereits durch den festgesetzten Geh- und Fußweg zur Kreisstraße hin begrenzt. Zufahrten sowie Zugänge an die anliegenden Grundstücke sind daher ausgeschlossen. Dennoch wird dem Wunsch nachgekommen. Das Planzeichen wird zur Klarstellung in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.
		2. Anschluss an die K 8019 Die Zufahrt zur Kreisstraße ist frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradiente sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zur Ausführung der Zufahrt werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird ein entsprechendes Fachbüro heranziehen und die Hinweise auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigen. Die technischen Regelwerke werden hierbei eingehalten. Die Stadt trägt außerdem Sorge diese Planung dem Straßenbauamt zur Prüfung vorzulegen. Es erfolgt keine Planänderung.
		3. Sichtfelder An der neuen Einmündung in die K 8019 sind in beide Fahrtrichtungen Sichtfelder mit einer Tiefe von 3,0 m (gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom	Abwägung/Beschluss:

		Fahrbahnrand der Kreisstraße) und einer Länge von 70 m (jeweils parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) freizuhalten. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan M 1:500 vom 04.11.2019 eingetragen.	Der Hinweis, dass die Sichtfelder den Vorgaben entsprechend im Plan berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.
		4. Baugrenzen Die im Bebauungsplan M 1:500 vom 04.11.2019 dargestellten Baugrenzen für bauliche Anlagen und Garagen / Carports entlang der K 8019, können mit einem Abstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der K 8019 von ≥ 8 m zugelassen werden. Die Baugrenzen dürfen nicht weiter unterschritten werden, sie sind im Bebauungsplan vom 04.11.2019 eingetragen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zur Zulassung der Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		5. Entwässerung Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird zur Kenntnis genommen. Die anfallenden Abwässer werden über ein Trennsystem entsorgt. Es wird über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in das Retentionsbecken abgeleitet. Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
		6. Bepflanzung	Abwägung/Beschluss:

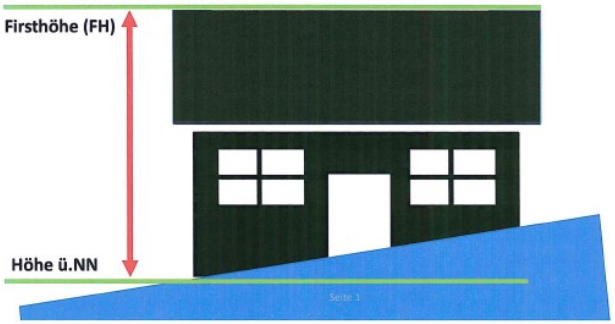
		Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden.	Der Hinweis zur Freihaltung der Sichtfelder von Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen. Bei der angrenzenden Grünfläche handelt es sich lediglich um Straßenbegleitgrün, welche grundsätzlich nicht bepflanzt wird. Weiterhin wird auf die Festsetzung unter Punkt 2.15 "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" hingewiesen nach der eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet werden muss. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		7. Immissionen Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 8019 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		8. Versorgungs- und Abwasserleitungen Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf einen gesonderten Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages beim Straßenbauamt bei Inanspruchnahme von Flächen der Kreisstraße zur Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.2	**Landratsamt Ravensburg, Altlasten** Stellungnahme vom 18.12.2019:	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Laut dem Textteil zum Bebauungsplan sollen die Baugrundstücke 2 + 3 durch Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial vollständig saniert werden. Die Stadt Isny beabsichtigt die überplanten Grundstücke 'altlastenfrei' zu veräußern. Es wird dringend empfohlen, die geplanten Sanierungen unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen, der gewährleistet, dass die nach Bodenschutzrecht maßgeblichen Prüfwerte nach erfolgter Sanierung eingehalten werden. Die unter Aufsicht des Fachbauleiters Altlasten durchgeführten Maßnahmen sind für eine spätere Aktualisierung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters und auch für den Nachweis gegenüber den Kaufinteressenten in einem Bericht zu dokumentieren und darzustellen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.12.2019 bis 19.12.2019, je einschließlich, mit der Entwurfsfassung vom 04.11.2019 statt.

2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

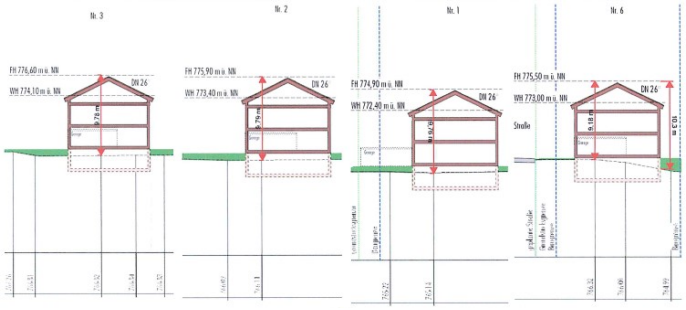
2.2.1	**Bürger 1** Stellungnahme vom 18.12.2019:	Stand Bebauungsplan gemäß Auslegung vom Dez. 2019: Die Skizze dient mitunter zur Veranschaulichung der Stellungnahme auf den folgenden Seiten. Die Informationsquellen stammen von der Internetplattform der Stadt Isny unter der Adresse https://www.isny.de/stadtleben/wohnen-bauen-isny/bebauungsplaene.html  Vorgeschichte:	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zur Veranschaulichung, Vorgeschichte der nachfolgenden Stellungnahmen und zum aktuellen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Höhenfestsetzung sowie die entsprechenden Schnitte hierzu wurden zum besseren Verständnis auch nochmals in der Ortschaftsrats-Sitzung am 30.01.2020 thematisiert und von den Ortschaftsräten diskutiert. Ein Protokoll hierzu wäre bei der Stadt einsehbar. Es wird ansonsten auf die entsprechenden Abwägungen zum nachfolgenden Fazit des Bürger 1 verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.

Im Ortschaftsrat wurden mit Beschluss vom Sommer 2018 eine Höhe von "9 m" mehrheitlich als max. Höhe eines Bauobjekts für den Bebauungsplan "Bolsternang-Siegelhof" beschlossen. Der Gemeinderat hat daraufhin im Herbst 2018 dem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung ebenfalls mehrheitlich zugestimmt bzw. gebilligt.

Zum aktuellen Bebauungsplan:

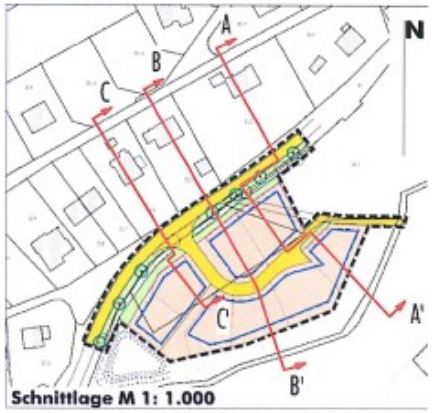
Der aktuelle Bebauungsplan überschreitet die ursprünglich von beiden Gremien (Ortschaftsrat und Gemeinderat) beschlossene, maximale Bauhöhe um mindestens 80 cm. Flurstück Nr. 8 um ca. 100 cm

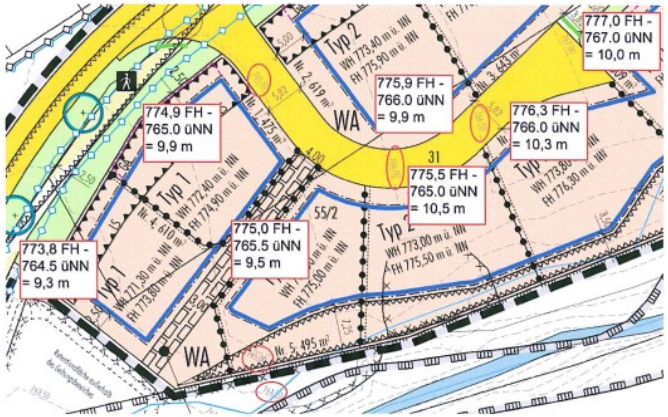
Der Nachweis hierfür erbringen die gezoomten Bildausschnitte mit den roten Pfeilen auf der folgenden Seite gemäß der Schnitte des Bebauungsplans auf Seite 64, welche die Höhen über Normal Null (ü.NN) und die Firsthöhen einzelner Bauflächen abbilden.



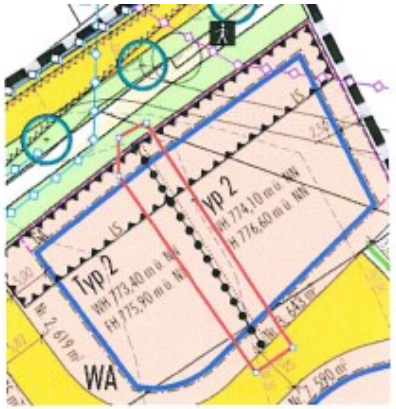
Wie anhand der Skizze auf Seite 1 ersichtlich ist, hat ein Haus naturgemäß am niedrigsten Punkt der

		jeweils erlaubten Baugrenze (Höhe über Null) die größte Höhe zur erlaubten bzw. festgesetzten Firsthöhe, wenn die Angabe der Firsthöhe in Meter über Normal Null (ü. NN) vorgegeben ist. Sollte im erlaubten Baufenster/Baugrenze tatsächlich an der niedrigsten Stelle (Höhe ü.NN) gebaut werden, wovon bei maximaler Ausnutzung der Bauhöhe auszugehen ist, dann entstehen bei dieser Betrachtung anhand der topographischen Linien und der angegebenen Firsthöhen gemäß der Abbildung auf Seite 63 des aktuellem Bebauungsplan sogar Firsthöhen bis über "10 m". Die Aufstellung ist auf der nächsten Seite ersichtlich. Es ist anhand der Grafik festzustellen, dass bei den Schnitten des Bebauungsplans die Höhenmessung der Objekte nicht an der niedrigsten Stelle der erlaubten Baugrenze der Baugrundstücke erfolgte, sondern tendenziell in der Mitte, was vermeintlich niedrigere Bauhöhen suggerieren, als diese tatsächlich sein werden und somit eine Verfälschung der realen Firsthöhen unter der Worst-Case-Betrachtung bedeutet. Ein reale Firsthöhe kann nicht in der Mitte eines Hauses an einem Hanggrundstück ermittelt werden, sondern muss am tiefsten Punkt ermittelt werden - so wie man sie auch physikalisch wahrnimmt, nämlich sieht.	





Gemäß Bebauungsplan sind beim Kauf von zwei nebeneinanderliegenden Baugrundstücken durch eventuell ein- und denselben Käufer Zusammenschlüsse von Häusern zu einem Verbund möglich. Der Bebauungsplan verhindert dies nicht ausdrücklich. Maßgeblich ist dann die blaue Linie, welche die Baugrenze vorbeschreibt und nicht etwa die schwarze Nutzungskordel der Bauabgrenzung, wie im Bild rot umrandet dargestellt.

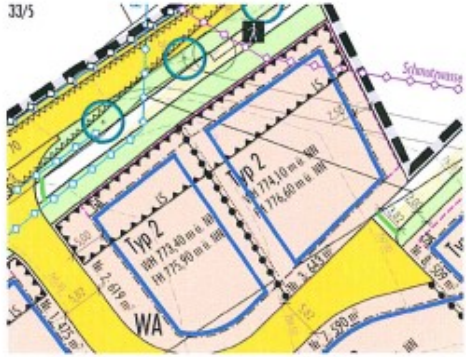


Hierdurch könnte z.B. aus Baugrundstück Nr. 2 und Nr. 3 ein einziger Häuserkomplex mit einer Länge von 37 m und ca. 10 m Breite entstehen, wie auf den nächsten 3 Seiten verdeutlicht.

Hierbei handelt es sich um ein maßstabsgetreues Model auf der Basis von Google-Earth. Das heißt Höhen- und Größenordnungen sind realistisch!!!

		Fazit: • Wir fordern die Einhaltung der von den Gremien einst entschiedenen, maximalen Firsthöhen von 9 m einzuhalten und zwar dort, wo der First auch tatsächlich am höchsten ist. Das heißt, der niedrigste Punkt der Baugrenze muss der Referenzpunkt sein!	Abwägung/Beschluss: Die Anregung, den niedrigsten Punkt der Baugrenze als Referenzpunkt zur Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 9 m heranzuziehen, wird zur Kenntnis genommen. Statt dem Heranziehen der niedrigsten, wurden reelle Referenzpunkte gewählt und damit die vorab vom Gremium entschiedenen maximalen 9 m maximale Firsthöhe mit Angabe der Wand- und Firsthöhe ü. NN eingehalten. Der reelle Referenzpunkt orientiert sich hierbei an der geplanten Straßenhöhe. Die gewählte Systematik schließt dabei Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den

			Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die getroffene Festsetzung von Wand- und Firsthöhen entspricht den Anforderungen zeitgemäßen Wohnens und ermöglicht eine moderne Bauweise. Dennoch ist ausgeschlossen, dass die Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Würde der niedrigste Punkt als Referenzpunkt zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe herangezogen werden, würde sich daraus ergeben, dass bei voller Ausnutzung der maximalen 9 m Firsthöhe ein Eingraben in das Gelände stattfinden müsste und sich die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb des Straßenniveaus befände. Dies wiederum kann bei Starkregen-Ereignissen zu Problemen führen. Eine Planänderung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.
		• Kolosse bzw. Monster, wie in den vorherigen Bildern maßstabsgetreu aufgezeigt passen nicht ins Ortsbild von Bolsternang. Weder an den Ortseingang noch sonst wohin, außer jemand will sich "verewigen". Daher muss gesorgt werden, dass jeder einzelne Bauplatz ein für sich isoliertes Baufenster/Baugrenze wie im Bild bekommt.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung isolierte Baufenster, statt einer grundstücksübergreifenden Baugrenze festzusetzen wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Grundstücke in der Planzeichnung stellen jedoch lediglich einen Vorschlag dar – durch die Festsetzung einer Baugrenze wird der Stadt damit eine flexible Aufteilung der Grundstücke ermöglicht. Weiterhin ist die Stadt Isny im Allgäu Eigentümerin der Grundstücke und möchte die Realisierung von Einzelgebäuden im Plangebiet, die den dörflichen Charakter von Bolsternang entsprechen. Es erfolgt keine Planänderung.

			
		• Im "§ 3 Ordnungswidrigkeiten" der Satzung auf Seite 25 des Bebauungsplans ist die Überschreitung der Bauhöhe ebenfalls als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.	Abwägung/Beschluss: Der Wunsch nach Aufnahme der Überschreitung der Bauhöhe als Ordnungswidrigkeit wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch bei Plan-Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, wie der genannten Bauhöhe, nicht möglich. In § 3 "Ordnungswidrigkeiten" werden nur örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO) aufgeführt. Die festgesetzten Höhen müssen jedoch eingehalten werden, da sie verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Es erfolgt demnach keine Planänderung.

3 Beschlüsse zum Verfahren

3.1 Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.11.2019 zu eigen.

3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 10.02.2020. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

3.3 Der Bebauungsplan "Bolsternang-Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 10.02.2020 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

3.4 Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bolsternang-Siegelhof" im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Weitere Anlagen

4.1 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 10.02.2020

4.2 Textteil Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 10.02.2020

Je eine Druckausfertigung erhalten die Fraktionsvorsitzenden, im Übrigen sind die Anlagen im Internet abrufbar unter (Pfad: www.isny.de/gr-2.3.2020)

Entwurf

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Bolsternang-Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 10.02.2020

www.buerosieber.de

M 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

N

Typenschablone für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,30 Z II o E E3 Wo	GRZ 0,32 Z II o ED E3/D2 Wo
ÖBV	SD/WD $DN_{SD/WD}$ 22-38°	SD/WD $DN_{SD/WD}$ 22-38°

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen - siehe Textteil

WA

Typ 1
WH 772,40 m ü. NN
FH 774,90 m ü. NN
Nr. 4: 610 m²

Typ 1
WH 771,30 m ü. NN
FH 773,80 m ü. NN
Nr. 3: 475 m²

Typ 2
WH 774,10 m ü. NN
FH 776,60 m ü. NN
Nr. 2: 619 m²

Typ 2
WH 774,50 m ü. NN
FH 777,00 m ü. NN
Nr. 8: 509 m²

Typ 2
WH 773,80 m ü. NN
FH 776,30 m ü. NN
Nr. 7: 590 m²

Typ 2
WH 773,00 m ü. NN
FH 775,50 m ü. NN
Nr. 6: 515 m²

Typ 1
WH 772,50 m ü. NN
FH 775,00 m ü. NN
Nr. 5: 495 m²

Typ 2
WH 773,50 m ü. NN
FH 776,00 m ü. NN
Nr. 1: 643 m²

31

55/2

Nagelfluhweg

Weidenhalde

Sonnenhang

Talstraße

K 8019

Bolsternanger Bach

Abwasserkanal

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

Regenwasserkanal

Biotop im Sinne des §30 BNatSchG ("Bolsternanger Bach"; Nr. 1-8326-436-6515)

Biotop im Sinne des §30 BNatSchG ("Bolsternanger Bach"; Nr. 1-8326-436-6515).

Biotop im Sinne des §30 BNatSchG ("Extensiv-weide Deschenacker südlich Bolsternang"; Nr. 1-8326-436-6550)

Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070)

Retentionsfläche ausgehend des Gefahrgebietes

LR

39/1 39/9 39/10 39/11 39/17 30/3 30 29/1 26/3 28 27/8 22/9 55 30/1 33/21 33/5 33/6 33/7 33/8 33/9 33/10 33/11 33/12 33/4 33/16 33/20 33/17 33/18 33/2 34/6 55/3 55/1 Mesnergut 57

www.buerosieber.de

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
6	Hinweise und Zeichenerklärung	19
7	Satzung	26
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	53
11	Begründung – Sonstiges	55
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	59
13	Begründung – Bilddokumentation	60
14	Verfahrensvermerke	61

1 Rechtsgrundlagen

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 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
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)
1.8	**Bundes-Immissionsschutz-gesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- sowie Terrassen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) bemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes bemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.7 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

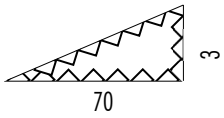
– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16

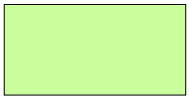
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

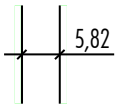
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Geh- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; gilt auch für die Bauzeit von Einzelvorhaben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung

2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23 **Ableitung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem Retentionsbecken zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-

Entwicklung von Natur und Landschaft

Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

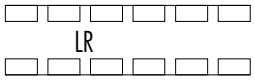
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

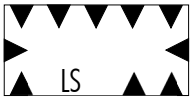
2.26



Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Isny zur Verlegung von Regenwasser-Kanälen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



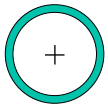
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (nach Südwesten, Südosten, Nordosten) zu orientieren.

Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen

versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 5,00 m verschiebbar ist. Für die Baumplanzungen im Verkehrsbegleitgrün entlang der Talstraße ist jeweils dieselbe Baumart (zu wählen aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet") zu verwenden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Auf den Grundstücken Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 sind die Bäume im südlichen Bereich der Grundstücke - zum angrenzenden Biotop hin - zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

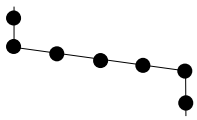
Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" der Stadt Isny im Allgäu

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" der Stadt Isny im Allgäu

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

3.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD

Dachform alternativ Satteldach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Für untergeordnete Gebäude und Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Dachneigung der untergeordneten Gebäude und Anbauten darf jedoch die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 4,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 22° und 24° können Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- Breite der Dachaufbauten max. 3,00 m und

– Einhaltung der o.g. Mindestabstände (zu anderen Bauteilen und/oder zu Gebäudekanten).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Dach-Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

– Hauptgebäuden
– Garagen sowie
– sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

sind ausschließlich Dachziegel und Dachpfannen zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Dach-Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien dürfen für die Außenfassaden nicht verwendet werden. Sämtliche Holzteile sind grundsätzlich in natürlichen, gedeckten Farbtönen zu halten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

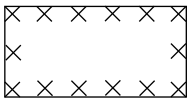
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.11 Einfriedungen in dem Baugebiet

Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf anzupassen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier:

Ein ca. 190 m² großer Bereich auf dem Grundstück Nr. 5 liegt im Bereich der, in der Untersuchung des Büros ABU (05.08.2015) kartieren Hausmüllaufffüllung. Die Untersuchungsfläche wurde auf die geplante Nutzung als Wohngebiet untersucht und bewertet. Die Oberflächenproben (OFP 3A, OFP 3B) halten die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Kinderspielfläche, Wohngebiet) ein. Das Bodenmaterial im Bereich der kleinräumigen Hausmüllauffüllung kann aufgrund der durchgeführten Sondierungen als nicht belastet eingestuft werden.

Ein ca. 800 m² großer Bereich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt im Bereich der, in der Untersuchung des Büros ABU (05.08.2015) kartieren Asphaltauffüllung. Im Bereich der Asphaltauffüllung wurden teilweise sehr hohe Verunreinigungen durch festgestellt. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollten die oberflächennahen Asphaltschollen fachgerecht entsorgt werden (s. Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 5 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

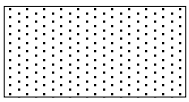
5.1 Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne"

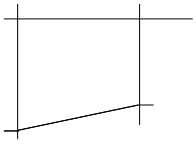
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133). (Hinweis: Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.)

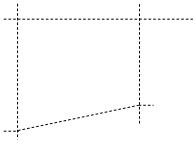
Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2014 zum Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne".

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanzV)

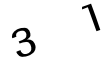
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7 **Altlasten**

Gemäß dem Bodenmanagementkonzept zum Baugebiet "Bolsternang-Siegelhof" (ABU GmbH, Altlasten Bauökologie Umweltmanagement, Bad Saulgau vom 16.05.2017) hält das Oberbodenmaterial im Bereich der geplanten Baugrundstücke Nrn. 2 und 3 den Prüfwert Benzo(a)pyren für Nutzgärten nicht ein. Vor einer Nutzung dieser Bereiche (z.B. zum Gemüseanbau oder zum Kinderspiel) ist daher ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Stadt Isny beabsichtigt, die überplanten Flächen vor dem Verkauf an die zukünftigen Bauherren vollständig zu sanieren und altlastenfrei zu veräußern. Es wird dringend empfohlen, die geplanten Sanierungen unter Aufsicht eines Fachbauleiters

Altlasten durchzuführen, der gewährleistet, dass die nach Bodenschutzrecht maßgeblichen Prüfwerte nach erfolgter Sanierung eingehalten werden. Die unter Aufsicht des Fachbauleiters Altlasten durchgeführten Maßnahmen sind für eine spätere Aktualisierung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters und auch für den Nachweis gegenüber den Kaufinteressenten in einem Bericht zu dokumentieren und darzustellen.

6.8 **Geplante Retentionsfläche** (siehe Planzeichnung)

6.9 **Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung)

6.10 Arten- und Biotopschutz

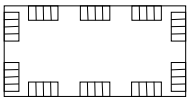
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Entlang der Talstraße entfällt durch die Planung ein Höhlenbaum (Esche), dessen Höhle zwar aktuell ohne Hinweise auf eine aktuelle Nutzung ist, der jedoch ein potenzielles Quartier für höhlenbrütende Vögel darstellt. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich drei Vogelnistkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden zu installieren. Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der o.g. Esche, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

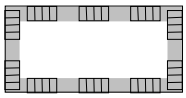
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

6.11 

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

6.12 

Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bolsternanger Bach", Nr. 1-8326-436-6515 sowie "Extensivweide Deschenacker südlich Bolsternang", Nr. 1-8326-436-6550), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden Uferzone (Wiese, Hochstaudenflur, Ufergehölze) sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz, eine gärtnerische Nutzung der Fläche sowie Rückschnittmaßnahmen an den Ufergehölzen unzulässig.

6.13 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

6.14

Bolsternanger Bach mit Gewässerrandstreifen gem. § 29 Abs. 1 WG (siehe Planzeichnung)

6.15

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Regenwassserkanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

6.16

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

6.17

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasseerkanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)

6.18 Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt (ABU GmbH, Altlasten Bauökologie Umweltmanagement, Bad Saulgau vom 16.05.2017). Über die darin genannten Vorgaben hinaus ist bei der Bauausführung generell auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in dem Flyer "Bodenschutz beim Bauen".

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

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

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

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten wieder zu beseitigen.

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

6.19 Entwässerung

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

6.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

6.21 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Ergebnisse des Geotechnischen Standortgutachtens (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 18.02.2015) kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben,

Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Isny im Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Isny im Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.22 Plangenauigkeit

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.

6.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

7 Satzung

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), § 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 den Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.02.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.02.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 10.02.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu Dachaufbauten
- zu Dachmaterialien
- zu Dachfarben
- zur Fassadengestaltung

– zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
– zu Einfriedungen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Isny im Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den .....

.....
(Bürgermeister R. Magenreuter)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Die Stadt Isny im Allgäu plant für den Bereich südöstlich der Kreisstraße K 8019 ("Talstraße") und nordwestlich des Bolsternanger Bachs am südwestlichen Ortseingang von Großholzleute-Bolsternang, bestehend aus den Grundstücken mit den Flr.-Nrn. 30 (Teilfläche), 30/1 (Teilfläche), 31 und 55/2 (Teilfläche), die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

8.1.1.2 In Bezug auf die beiden Altablagerungen ist vorgesehen, den Bereich der östlichen Auffüllung (Hausmüll) zu sanieren, d.h. das belastete Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung auszukoffen, fachgerecht zu entsorgen und anstelle dessen unbelasteten Boden einzubringen. Nach der Sanierung, die von der Stadt vor der Grundstücksveräußerung durchgeführt wird, ist eine Nutzung des Bereichs als Wohngrundstück/Garten möglich.

8.1.1.3 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 des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich, der momentan als Weidefläche genutzt wird, liegt südlich der "Talstraße" (K 8019) am Ortseingang von "Großholzleute-Bolsternang" und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 30 (Teilfläche), 30/1 (Teilfläche), 31 sowie 55/2 (Teilfläche).

8.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Nordwesten, im Anschluss an die "Talstraße", an bereits bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich befindet sich die "Siegelhofstraße", eine Grünfläche und im Anschluss daran Bestandsgebäude, unter anderem eine Gaststätte. Im Süden bzw. Südwesten grenzt der Planbereich an den "Bolsternanger Bach", mit als Biotop kartierten Begleitgehölzen, sowie an die offene Landschaft des Landschaftsschutzgebietes "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070) an.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Lage in einem kleinen Seitental der "Unteren Argen" geprägt, dass in die Südhänge der Adelegg eingetieft ist. Der das Tal entwässernde Bachlauf schließt mit seinem Gehölzsaum unmittelbar südöstlich an das Plangebiet an.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Südwesten ein leichtes Gefälle auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 3,8 %. Zum Flußbett des "Bolsternanger Baches" besteht eine markante Böschung mit einem starken Höhenversatz. Dieser Bereich befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Bereits 1994 hatte die Stadt Isny im Allgäu für den Bereich "Bolsternang-Siegelhof" in Erwägung gezogen, das Areal mit einem Bebauungsplan für Wohnzwecke zu entwickeln und dazu die Erstellung eines entsprechenden Rahmenplanes in Auftrag gegeben. Zu einer Überplanung ist es damals nicht gekommen, da zunächst eine andere Wohnbaufläche im Ortsteil realisiert werden sollte, die sich jedoch aufgrund verschiedener, unter anderem eigentumsrechtlicher Aspekte nicht umsetzen ließ. Die verfügbaren Wohnbaugrundstücke für den Teilort "Großholzleute - Bolsternang" sind derzeit nahezu vollständig aufgebraucht. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, welche die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Dennoch ist nach wie vor auch in "Großholzleute - Bolsternang" eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden in der Verwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Es wurde deshalb bereits im Vorfeld geprüft, ob sich das Areal "Bolsternang - Siegelhof" auch heute noch grundsätzlich für Wohnnutzung eignet. Ein entsprechender Scopingtermin am 06.12.2012 sowie weitere nachfolgende Untersuchungen insbesondere zum Baugrund, zur Lärm- und zur Altlastensituation haben dies letztlich bestätigt. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

– 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

– 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. […]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– Karte zu 2.1.1 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

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

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der

Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.2.3 (1) 2.2.3 (2) /Strukturkarte: Regionale Entwicklungsachse

  Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.

– 2.3.2/Karte "Siedlung": Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

– 3.3.5/Raum-nutzungskarte/Karte "Grundwasserschutzbereiche": Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) Nr 16 "Argen-Ach-Rinne". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]

– 3.3.2/Raum-nutzungskarte/Karte "Naturschutz und Landschaftspflege": Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg". Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. [...]

8.2.3.3 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Stadt Isny im Allgäu liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde vor. Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind. Gemäß den regionalplanerischen Zielen hat die Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich und mit der Lage im

Bereich einer regionalen Entwicklungsachse jedoch die Ausweisung von ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

8.2.3.4 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133). Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 01.12.2014, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

8.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Der überplante Bereich der Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 30, 30/1, 31 sowie 55/2 befindet sich außerhalb des schutzbedürftigen Bereiches.

8.2.3.6 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

8.2.3.7 Der Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003) stellt die überplanten Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland, Weide) mit der Zusatzbewertung "sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz" dar. Zudem sind das angrenzende Biotop (Bolsternanger Bach) sowie das umliegende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Die Baumreihe entlang der Talstraße sowie die wenigen Einzelbäume auf der nördlich liegenden Wiesenfläche sind als Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Die hohe Bedeutung der Böden als Ertragsstandort (Grünlandzahl 63) ist der Stadt bewusst; im Ortsteil Bolsternang steht jedoch derzeit keine andere, weniger fruchtbare Fläche zu Verfügung. Zudem wird in einem Teilbereich des Plangebietes eine bestehende Hausmüll-Auffüllung saniert; in einem zweiten Bereich wird eine weitere Auffüllung abgedeckt. Hierdurch kommt es kleinflächig zu Verbesserungen für das Schutzgut Boden. Die Baumreihe entlang der Talstraße wird durch die Planung weitgehend gesichert. Einige wenige der Bäume müssen zwar zur Errichtung der Zufahrt bzw. des Fuß- und Radweges gefällt werden; sie werden jedoch größtenteils räumlich leicht versetzt nachgepflanzt. Der Gesamtcharakter der Baumreihe als Lebensraum und prägendes Landschaftselement bleibt damit erhalten. Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop finden nicht statt; der Übergangsbereich zum Bachlauf wird aus dem Geltungsbereich ausgespart und kann zukünftig der Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens einschließlich der Ufervegetation dienen. Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zu den o.g. spezifischen landschaftsplanerischen Entwicklungszielen bzw. Empfehlungen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung des Ortsteiles wurde ein Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und die Erstellung eines Bebauungsplanes in Auftrag gegeben. Dieser Standort konnte aber aufgrund verschiedener, unter anderem eigentumsrechtlicher Aspekte nicht umgesetzt werden.

8.2.4.2 Ziel der Planung ist es, den Teilort "Bolsternang" bewußt zu stärken, indem die Möglichkeit geschaffen wird, die Bevölkerungsstruktur langfristig zu halten. Als Wohnbaufläche erscheint der Standort insofern geeignet, da im Nordwesten, auf der anderen Seite der Kreisstraße, ein Anschluss zu bestehender Wohnbebauung vorhanden ist, weshalb die hinzutretende Bebauung eine maßvolle Ergänzung und Ortsabrundung Richtung Südwesten darstellt. Weiterhin ist eine Erschließung von der Kreisstraße aus möglich. Ein Anschluss an die gemeindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist darüber hinaus gegeben, weshalb der Erschließungsaufwand minimiert werden kann. Zudem zeichnet sich die Qualität des Standortes durch seine unmittelbare Nähe zu dem "Bolsternanger Bach" und dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet aus.

8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen.

8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbebauung zu ermöglichen. Für die geplanten Wohnbaugrundstücke soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation in diesem teilweise bestehenden Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie den landschaftsnahen Räumen zu beeinträchtigen.

8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

8.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 1.384 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen im Norden an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Abarbeitung der Umweltbelange: Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung).

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

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden in einem frühen Stadium der Planung mehrere Alternativen erarbeitet. Diese gingen ursprünglich unter Einbezug der östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 29/1 und 30/1 von einem wesentlich größeren Geltungungsbereich aus. Nach Klärung zentraler Belange (Nähe zu Landschaftschutzgebiet, Altlasten, Lärmimmissionen) wurde 2016 unter Einbezug dieser Rahmenbedingungen ein neuer Städtebaulicher Entwurf angefertigt. Der Schwerpunkt wurde dabei bewusst auf eine stimmige und anwendbare Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung und eine breite Vielfalt an Grundstücksgrößen gelegt. Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat sich letztendlich für die Umsetzung der Vorentwurfs-Alternative vom 07.07.2016 entschieden, da diese ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und möglicher Anzahl an Wohnbaugrundstücken darstellt und zudem die Anforderungen an den Umgang mit den Altlasten, dem "Bolsternanger Bach" sowie dem Landschaftsschutzgebiet optimal berücksichtigt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine maßvolle Ergänzung und Ortsabrundung Richtung Südwesten ab. Dabei ist im Süden ein Übergang zur offenen Landschaft vorgesehen.

8.2.6.2 Neben der o.g. Einbindung in die umliegende Siedlungs-Struktur ist die Anordnung zur geplanten Erschließungsstraße maßgebend. Da direkte Grundstückszufahrten von der "Talstraße" auf Grund

der bewegten Topographie im Norden des Plangebietes ungünstig sind, wird das Wohngebiet über eine von der "Talstraße" abzweigende Straße erschlossen, die im Osten über eine Brücke führend in die "Siegelhofstraße" mündet. Zwischen den Wohnbauflächen und der "Talstraße" (K 8019) wird ein Mindestabstand von $\geq$ 5,00 m eingehalten, um für die Zukunft genügend Raum für eine Umsetzung eines Geh-/Radweges entlang dieser freizuhalten. Innerhalb des Wohngebietes sind die Gebäude so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Dabei entsteht ein ein eindeutiger räumlicher Bezug der Gebäude zueinander. Im Randbereich des geplanten Wohngebietes wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude verzichtet. Die so geschaffene Ortsrand-Situation schafft einen organischen Übergang zwischen dem bebauten Bereich und freier Landschaft.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des

Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,32 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten und Terrassen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Carports ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den

abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt.

8.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann teilweise nur als Einzelhaus und teilweise als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

8.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Abstand zur "Talstraße", zum Landschaftsschutzgebiet und der kartierten Altlastenfläche verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

8.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden

Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Infrastruktur

8.2.8.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im südwestlichen Bereich ist für die Regenwasser-Zuleitung zu Retentionsbecken notwendig und erfolgt zugunsten des Versorgungsträgers bzw. der Stadt Isny im Allgäu.

8.2.8.2 Eine Trafostation ist voraussichtlich nicht erforderlich, kann ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden.

8.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Talstraße" (K8019) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundestraße 12 besteht eine Anbindung an die Autobahn 980 bzw. A 7.

8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle "Bolsternang Gasthof" mit der Linie 74 des RegioBus Isny gegeben.

8.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Talstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen zu den Grundstücken gewährleistet. In dem Einmündungsbereich zur "Talstraße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Kreisstraße fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrsituation vorzusehen.

8.2.9.4 Die von der "Talstraße" ausgehende geplante Erschließungsstraße hat einen halbkreisförmigen Verlauf und gehen im Westen in die "Siegelhofstraße" über. Das letzte Teilstück ist dabei schmäler und als Fußweg gedacht. Die Regelquerschnitte der Sichtflächen sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch Pkws sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

Die Einarbeitung eines breiteren Regelquerschnittes als 5,82 m und der eingeschränkten, für Lkws geeigneten Wendeschleife, ist sowohl aus räumlichen und topografischen Gründen nicht möglich.

8.2.9.5 Das Plangebiet wird durch einen Radweg sowie nicht überfahrbare, verkehrsbegleitende Grünflächen von der "Talstraße" getrennt. Auch die straßenbegleitenden Grünflächen nordwestlich des geplanten Grundstückes Nr. 8 sind nicht überfahrbar und für eine Zufahrt der Grundstücke nicht vorgesehen.

8.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen über die "Siegelhofstraße" und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit über den Gehweg im Osten zur "Siegelhofstraße" und von dort zum Ortskern zu gelangen, unter Vermeidung eines wesentlichen Teils der Kreisstraße.

8.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der K 8019 ("Talstraße") ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 05.09.2017) wurde diese Einwirkungen untersucht. Es zeigt sich, dass im überbaubaren Bereich die Orientierungswerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) eingehalten werden. Während der Nachtzeit wird der Wert um maximal 2 dB(A) im nordwestlichen Bereich überschritten. Der Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume in den konfliktfreien Bereich) gelöst.

8.2.10.2 Östlich des Plangebietes befindet sich die Gaststätte "Schwarzer Grat". Die Gewerbelärm-Immissionen der Gaststätte wurden schalltechnisch untersucht (Büro Sieber, 30.11.2012). Es zeigt sich, das im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts von 55/40 dB(A) eingehalten werden. Lärmschutztechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2.11 Wasserwirtschaft

8.2.11.1 Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das über die Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in das Retentionsbecken abgeleitet. Das Retentionsbecken hat die Aufgabe das Regenwasser zwischenzuspeichern und dann gedrosselt dem "Bolsternanger Bach" zuzuführen. Das Retentionsvolumen wird nach dem DWA-Arbeitsblatt A117 auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt. Ist das Retentionsvolumen ausgenutzt, wird der Notüberlauf in den "Bolsternanger Bach" aktiviert. Der Drosselabfluss des Retentionsbeckens wird in Anlehnung an den natürlichen Oberflächenabfluss einer nicht bebauten Fläche mit einem spezifischen Abfluss von 15 l/s·ha angesetzt. Das Retentionsbecken wird als begrüntes Erdbecken angelegt. Dabei werden natürliche Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:3 angestrebt. Die maximale Wassertiefe beträgt 30 cm. Das Schmutzwasser wird über die städtischen Abwasser-Kanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt.

8.2.11.2 Die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes ist über die städtischen Trinkwasserleitungen gesichert.

8.2.11.3 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.12 Geologie

8.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet (Geotechnische Standortgutachten Dr. Ebel & Co GmbH, 18.02.2015). Wohngebäude mit Unterkellerung werden im

Allgemeinen auf gut tragfähigen Grund stoßen bzw. mit Bodenaustauschkörpern / Magerbetonvertiefungen bis auf gut tragfähigen Grund abgesetzt werden können. Für nicht unterkellerte Gebäude hingegen sind zusätzliche Aufwendungen für Brunnengründungen, Säulen oder Tiefenbodenverbesserungen einzukalkulieren.

8.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

9 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

9.1.1 Umweltprüfung

9.1.1.1 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Bolsterlang – Siegelhof" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bolsterlang – Siegelhof" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme

9.2.1.1 Das überplante Gebiet befindet sich südöstlich der den Ortsteil durchquerenden Talstraße. Es wird im Nordosten von der Siegelhofstraße begrenzt; im Südosten reicht es bis an den Gehölzsaum des Bolsternanger Baches, welcher überwiegend die südliche Grenze des Ortsteils darstellt. Nordwestlich und westlich, d.h. jenseits der Talstraße, befindet sich bestehende Bebauung. Im Nordosten, jenseits der Siegelhofstraße, schließt eine kleine Wiesenfläche an.

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

– Beim Plangebiet handelt es sich um eine Mähwiese, die jährlich viermal gemäht und im Herbst (vor dem 01.11.) mit sieben Rindern nachbeweidet wird. Die Wiese wird derzeit im Rahmen des baden-württembergischen Förderprogramms für Agrarumwelt, Klimaschutz und Tierwohl (FAKT) bewirtschaftet, d.h. es erfolgt derzeit keine Stickstoff-Düngung. Es wird lediglich eine Grunddüngung ausgebracht (nach jährlicher Bedarfsermittlung mengenmäßig angepasste Düngung von Phosphor, Kalium und Magnesium). Der Vegetationsbestand ist niedrigwüchsig, trotz der derzeitigen Bewirtschaftung vergleichsweise artenarm und durch viele Frischezeiger gekennzeichnet (viel Frauenmantel, Scharfer Hahnenfuß und Wilde Möhre, im Nahbereich des

Gewässers auch Bach-Nelkenwurz). Insgesamt dominieren die typischen Gräser und Kräuter des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands. In kleinen Teilbereichen sind durch zu hohe Trittbelastung offene Bodenstellen entstanden. Von der schwach befahrenen Talstraße geht nur sehr wenig Verkehrslärm aus.

- Entlang der Talstraße stehen insgesamt acht größere Eschen. Diese Baumreihe setzt sich außerhalb des Plangebietes in Richtung Nordosten fort. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 05.10.2016 weist nur einer von den im Plangebiet liegenden Bäumen eine Höhle auf, die jedoch aktuell nicht genutzt war. An den übrigen Bäumen fanden sich keine Höhlen oder sonstige Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.
- Im Südosten grenzt an das Plangebiet der in diesem Bereich als Biotop gesetzlich geschützte Bolsternanger Bach mit begleitendem Gehölzsaum an. Der Bachlauf ist an dieser Stelle stark eingetieft; die Uferböschungen sind recht steil (teils Uferabbrüche) und im Bereich der Straßenüberbrückungen befestigt (Flussbausteine). Der Gehölzsaum endet etwa 40 m vor der Unterquerung der Talstraße; in diesem Bereich stehen lediglich einige auf den Stock gesetzte Strauchweiden sowie viel Springkraut. In den übrigen Bereich stehen am Nordufer des Bachlaufs insgesamt sechs Bäume sowie einige Sträucher. Der Unterwuchs ist zum Teil nitrophil und ruderalisier; daneben finden sich jedoch auch noch Arten einer standortgerechten, gewässerbegleitenden Hochstaudenflur. Trotz der wenig hochwertigen Ausprägung des Gehölzsaums stellt der Bach mit seiner Begleitvegetation ein wertvolles Biotopverbundelement in Richtung Unterer Argen dar.
- Die Hangweiden südlich des Bachlaufs sind in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Neuntöter kartiert. Die nächsten aktuellen Artnachweise liegen gemäß den Kartierungen zum Managementplan für das Vogelschutzgebiet "Adelegg" etwa 300 m südlich des Plangebietes. Die Offenflächen südlich von Bolsternang stellen auch potenzielle Nahrungsflächen für weitere Vogelarten wie z.B. den Rotmilan dar. Das Plangebiet selbst liegt sehr siedlungsnah, so dass hier vorwiegend ubiquitäre (siedlungstypische) Vogelarten zu erwarten sind (z.B. Zweigbrüter im Gehölzsaum des Bachlaufs, siehe den o.g. artenschutzrechtlichen Kurzbericht).

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope und Biotopverbund (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- In einer Entfernung von 130 m im Nordwesten sowie 200 m im Südosten beginnt das Vogelschutzgebiet "Adelegg" (Nr. 8226-441). Die Grenze des gleichnamigen FFH-Gebietes (Nr. 8326-341) ist identisch mit der Grenze der nordwestlichen Vogelschutzgebiets-Teilfläche. Das Natura 2000-Gebiet umfasst den gesamten mittelgebirgsartigen, mehrheitlich bewaldeten, dünn besiedelten und kaum erschlossenen Höhenzug der Adelegg mit Resten von Alpflächen (Hochweiden) auf Hochlagen, Magerrasen und -wiesen an den Gebirgshängen sowie steil eingeschnittenen ausgedehnten Tobelsystemen mit totholzreichem Laubmischwald, teils mit Felsabbrüchen oder aufragenden Felswänden.

– Die Flächen entlang sowie südlich des Bachlaufs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070).

– Entlang des Bachlaufs im Südosten verläuft das gem. § 30 NatSchG geschützte Biotop "Bolsternanger Bach" (Nr. 1-8326-436-6515).

– Gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" handelt es sich bei dem Biotop am Bolsternanger Bach in dem südöstlich angrenzenden Bereich um eine Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte. Die Kernfläche liegt innerhalb eines sog. Kernraumes, der im Südosten zwischen 10 m und 30 m in das Plangebiet hineinragt. Die Kernräume wurden ermittelt, indem Kernflächen mit einer Entfernung bis zu 200 m arrondiert wurden. Hierdurch soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass zur Aufrechterhaltung von funktionalen Beziehungen (z.B. Tierbewegungen) zwischen den Kernflächen Korridore vorhanden sein müssen. Im vorliegenden Fall ergab sich der Kernraum, indem eine Arrondierung des südöstlich angrenzenden Biotop-Teils mit dem weiter östlich liegenden Biotop-Teil (beides Teilflächen des Biotops "Bolsternanger Bach") erfolgte. Im Wesentlichen soll der Kernraum daher den Biotopverbund entlang des Gewässers sichern.

– Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Argen-Ach-Rinne" (Nr. 4.36.133).

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

– Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Bergstock der Adelegg, der aus konglomeratischer Oberer Süßwassermolasse aufgebaut ist. Bei den tertiären Molassesedimente handelt es sich um eine Wechselfolge aus Mergel- und Sandsteinen mit zwischengelagerten Konglomeraten. Im Bereich des überplanten Talbodens folgen über der Molasse kiesige Bachsedimente sowie feinkörnigere Auablagerungen. Wegen des steilen Reliefs sind die Bachablagerungen mit seitlich eingetragenem Hangschutz und Schwemmlehm verzahnt. Für das Baugebiet "Siegelhof West" wurde ein geotechnisches Standortgutachten erstellt (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach, vom 18.02.2016). Demnach wurde mit den durchgeführten Baggerschürfen folgendes Grundsatzprofil angetroffen: rezente Auffüllungen – Schwemmlehm (1,80 m bis 2,30 m mächtiger Schluff) – Hangschutt (im Schwemmlehm eingebettete oder diesen unterlagernde 0,20 m bis 0,50 m mächtige Linsen aus kiesigem Schluff bis sandigem Kies mit eingelagerten Steinen/Blöcken) – Talkies (sandige bis stark sandige Kiese, die bis zur Basis der Baggerschürfe bei 3,60 m reichen und teils Einlagerungen aus (schwach) schluffigen Talsanden aufweisen).

– Bei der Baugrunderkundung wurden am Bolsternanger Bach an zwei Stellen großflächige Auffüllungen angetroffen, die offensichtlich an die Kante des zum Bach hin abfallenden Geländes angeschüttet wurden. Die östliche Auffüllung besteht aus Erdaushub mit lokal angereicherten Hausmüll- und Bauschuttanteilen. Die westliche Auffüllung besteht neben Schlackematerial, Ziegel- und Betonbrocken in erster Linie aus sehr grobem Asphaltbruch (ehemalige

Fahrbahndecke). Die Asphaltplatten sind in der Uferböschung sichtbar, einige sind erodiert und liegen bereits im Bachbett.

- Nach dem Antreffen dieser Altlasten wurde ein spezialisiertes Büro mit der detaillierten Erkundung und Beprobung beauftragt (siehe Orientierende Untersuchung zur Altablagerung Bolsternang im Baugebiet "Siegelhof - West" in Isny-Bolsternang der ABU GmbH (Altlasten · Bauökologie · Umweltmanagement), Bad Saulgau, vom 05.08.2015). Demnach kann das Bodenmaterial im Bereich der kleinräumigen Hausmüllauffüllung als nicht belastet eingestuft werden. Es liegen bei der Bodenart Sand lediglich geringe Überschreitungen der Vorsorgewerte (Nickel, Zink) vor. Organische Schadstoffe konnten nicht nachgewiesen werden. Die Untersuchungsfläche wurde auf die geplante Nutzung als Wohngebiet untersucht und bewertet. Die Oberflächenproben halten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Mensch ein. In der ersten Beprobungstiefe (0-10 cm u. GOK) konnten geringe PAK_{16} (EPA)[1] nachgewiesen werden. In der zweiten Beprobungstiefe (10-35 cm u. GOK) gehen die PAK_{16} (EPA) Konzentrationen wieder zurück. Zusammenfassend ist das Oberbodenmaterial in diesem Bereich für eine Nutzung als Wohngebiet/Kinderspielfläche unzulässig.
- Im Bereich der Asphaltauffüllung wurden teilweise sehr hohe Verunreinigungen durch PAK_{16} (EPA) festgestellt. Der Vorsorgewert der BBodSchV wird zumeist deutlich überschritten. Die zentral in der Altablagerung liegenden Oberflächenproben haben in der ersten Beprobungstiefe (0-10 cm u. GOK) Benzo(a)pyren- Werte, die über dem Prüfwert für Kinderspielflächen liegen. In der zweiten Beprobungstiefe treten nur noch an einer Stelle Prüfwertüberschreitungen auf. Im Randbereich der Asphaltauffüllung konnten zwar PAK_{16} (EPA)-Konzentrationen nachgewiesen werden, die Benzo(a)pyren Werte liegen allerdings unter den Prüfwerten für Kinderspielfläche und Wohngebiete. Von einer unmittelbaren Grundwassergefährdung ist nicht auszugehen, da trotz einer hohen PAK_{16} (EPA)-Konzentration im Bodenfeststoff kein Lösungsverhalten mit Wasser zu erwarten ist. Zwischen der Auffüllung und dem Oberflächengewässer konnte an den dort angebrachten Messstellen kein Sickerwasserfluss festgestellt werden. Auch bei starkem Sickerwasseranfall (Schneeschmelze) konnte in den Pegeln kein Wasser beobachtet werden. Es ist hier davon auszugehen, dass Sickerwasser aus der Altablagerung nicht ins Oberflächenwasser gelangt. Von einer Gefährdung des Oberflächengewässers ist insofern nicht auszugehen.
- Für das Baugebiet wurde ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet (ABU GmbH, Altlasten Bauökologie Umweltmanagement, Bad Saulgau vom 16.05.2017). Demnach hält das Oberbodenmaterial im Bereich der geplanten Baugrundstücke Nrn. 2 und 3 den Prüfwert Benzo(a)pyren für Nutzgärten nicht ein. Vor einer Nutzung dieser Bereiche (z.B. zum Gemüseanbau oder zum Kinderspiel) ist daher ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

[1] PAK= Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (eine Stoffgruppe organischer Verbindungen, die wegen ihrer Persistenz, ihrer Giftikgkeit und ihrer allgegenwärtigen Verbreitung eine große Bedeutung als Umweltschadstoffe haben). Die amerikanische Bundesumweltschutzbehörde (EPA) hat von den vielen PAK-Einzelverbindungen 16 Substanzen als vorrangig zu untersuchende Schadstoffe ("priority pollutants") bewertet. Diese 16 "EPA-PAK" werden seitdem hauptsächlich und stellvertretend für die ganze Stoffgruppe analysiert.

Die Stadt Isny beabsichtigt, die überplanten Flächen vor dem Verkauf an die zukünftigen Bauherren vollständig zu sanieren und altlastenfrei zu veräußern.

- Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1: 200.000) sind als Bodentyp im Plangebiet lessivierte Braunerden zu erwarten, d.h. Braunerden, bei denen infolge der starken Niederschläge Tonminerale in tiefere Horizonte ausgeschwemmt wurden. Die Böden sind auf Grund der lehmigen Auensedimente leicht überdurchschnittlich fruchtbar (Grünlandgrundzahl 63); es handelt sich folglich um einen guten Ertragsstandort. Die überwiegenden Flächen des Plangebietes sind auch noch unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Mähweide). Lediglich die im Geltungsbereich liegenden Teile der "Talstraße" sind versiegelt.
- Die anstehenden lehmigen Alluvialböden haben eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, so dass von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen ist. Die Schwemmlehme sind für Niederschlagswasser nur schwach durchlässig; auf Grund ihres Retentionsvermögens und der Lage unmittelbar an einem Fließgewässer kommt ihnen eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (insbesondere durch die mächtigen Deckschichten) muss jedoch gerechnet werden.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Etwa 5 m südöstlich des Plangebietes verläuft der Bolsternanger Bach (Gewässer II. Ordnung). Der Gewässerlauf ist relativ stark eingetieft (Böschungen etwa 1 m-1,5 m hoch, eine deutlich ausgeprägte Böschungsoberkante ist jedoch nicht erkennbar); im Bereich der Brücken (Talstraße, Siegelhofstraße) ist das Gewässer kleinflächig verbaut. Zudem befinden sich an zwei Stellen im Böschungsbereich Auffüllungen (siehe oben den Punkt "Schutzgut Boden").
- In den Baggerschürfen, die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführt wurden, erfolgte kein Wasserzulauf. Somit ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Geländeerkundung bis zur Endtiefe der Sondierungen (3,60 m unter Geländeoberkante) kein Grundwasser im Kies vorhanden war. Prinzipiell muss jedoch zumindest stellen- und phasenweise an der Kiesbasis mit Grundwasser gerechnet werden, das auf dem Relief der unterlagernden, gering durchlässigen Molasse abfließt. Insbesondere bei starker Wasserführung des Bolsternanger Bachs ist anzunehmen, dass Bachwasser in den Kies drückt und zumindest im Nahbereich des Bachs für eine vorübergehende Grundwasserführung im Kies sorgt.
- Die den Talkies überlagernden Schwemmlehme sind gering durchlässige Böden, die eine lokale Grundwasserneubildung behindern, zumal die Schicht recht mächtig und die Fläche zum Bach hin geneigt ist, so dass ein für Talauen vergleichsweise starker Oberflächenabfluss stattfindet.

9.2.1.6 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 des nordwestlichen Alpenrandes. Die jährliche Niederschlagsmenge ist daher mit 1.600 mm hoch; wegen der Höhenlage des Gebiets (~765 m ü. NN) fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperaturen sind mit 6,8°C (Isny 712 m ü. NN) bzw. 5,8°C (Adelegg 870 m ü. NN) eher niedrig.
- Das Plangebiet liegt im Talraum eines kleinen Bachlaufs. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; es ist von einem Kaltluftabfluss entlang des Gewässers auszugehen. Wegen der sehr lockeren bzw. zerstreuten Bebauung im Talraum kommt diesem Abfluss jedoch keine Siedlungsrelevanz zu.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die angrenzende Kreisstraße ist jedoch nur schwach befahren. Wegen der abgeschiedenen Lage des Gebietes, den großen Waldflächen im Umfeld und dem Fehlen relevanter Emissionsquellen in räumlicher Nähe ist daher von einer sehr guten Luftqualität auszugehen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann im Bereich der nordwestlich liegenden Bebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen führen, die sich jedoch in einem für den ländlichen Raum typischen Umfang bewegen.

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

- Bolsternang liegt innerhalb eines Seitentals der Unteren Argen, das in die Südhänge der Adelegg, einem voralpinen Gebirgsstock, eingetieft ist. Das Plangebiet selbst befindet sich am Talboden südöstlich der den Ortsteil durchquerenden Talstraße sowie nordwestlich des Bachlaufs, welcher das Tal in Richtung Westen entwässert. Weiter nördlich und nordwestlich befindet sich die bestehende Bebauung des Ortsteils, weiter südlich – jenseits des Bachlaufs – steigt das Gelände zum südlichen, überwiegend beweideten Talhang hin an. Beim Plangebiet handelt sich um eine plateauartige Wiese bzw. Weide, die mit mäßiger Neigung talparallel nach Südwesten abfällt. Wegen der intensiven Nutzung der Fläche als Mähweide stellt sich das Grünland als kaum strukturiert, niedrigwüchsig und blütenarm dar. Die Baumreihe aus sechs Eschen, die entlang der Talstraße verläuft, sowie der Gehölzsaum entlang des Bachlaufs rahmen die Fläche von drei Seiten ein und prägen mit dieser raumbildenden Wirkung das Landschaftsbild an dieser Stelle.
- Die Adelegg ist als zerklüftetes, überwiegend bewaldetes Bergland mit zahlreichen steilen Tobeln und attraktiven Aussichtspunkten ein beliebtes Wandergebiet. Dem Plangebiet selbst kommt keine unmittelbare Erholungseignung zu. Durch seine ebene Lage an der Talstraße, die Baumreihen und die zeitweise anwesenden Rinder bestimmt es jedoch den Eindruck, der bei der Ortsdurchfahrt von Bolsternang entsteht, wesentlich mit. Der Ortsteil stellt sich als abgeschieden gelegene, nur locker bebaute bzw. gut durchgrünte ländliche Siedlung dar, die

langgestreckt entlang des Talbodens verläuft und besonders von den steilen, in den höheren Bereichen bewaldeten Talhängen geprägt wird.

– Die Blickbeziehung von der Fläche sind durch die Talhänge begrenzt. Das Gebiet liegt höhenmäßig nicht exponiert, ist jedoch von der Talstraße (Wanderweg, Ortsdurchfahrt) und den Talhängen aus gut einsehbar.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Der Lebensraum der im Bereich der Fettwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Baumreihe entlang der Talstraße wird auch auf Grund des aktuellen Zustands der Bäume nicht erhalten werden können (Eschentriebssterben, bereits starker Rückschnitt durch das Straßenbauamt). Für die entfallenden Bäume erfolgen jedoch Ersatzpflanzungen. Von den Fällungen ist auch ein Höhlenbaum (ohne aktuelle Nutzung durch geschützte Arten) betroffen; daher werden von der Stadt im Vorfeld der Baumaßnahmen drei Nisthilfen im räumlichen Umfeld angebracht. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Zu dem biotopkartierten Gewässer mit Gehölzsaum wird mit den Baugrenzen ein Abstand von 10 m eingehalten, so dass mögliche Störungen der dort lebenden Tiere minimiert werden werden.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000-Gebiet "Adelegg" durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, naturnahe Entwässerung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Vorprüfung des Büros Sieber vom 18.04.2017). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb des o.g. Landschaftsschutzgebietes (der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft größtenteils entlang der Schutzgebietsgrenze). Da in den Ufergehölzstreifen, welcher derzeit die Ortsrandeingrünung in Richtung Süden sichert, nicht eingegriffen wird, entsteht für das Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung. Das außerhalb des Geltungsbereichs geplante Retentionsbecken liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Es ist vorgesehen, dass Becken durch eine entsprechende Einsaat und Bepflanzung naturnah zu gestalten, so dass es den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegensteht.
Um sicherzustellen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops "Bolsternanger Bach" kommt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) so festgesetzt, dass ein Abstand von 10 m zum Biotop eingehalten wird. Zusätzlich wird außerhalb der

Baufenster in dem an das Biotop angrenzenden Bereich der Baugrundstücke eine Fläche festgesetzt, auf der bauliche Anlagen unzulässig sind. Auf den Grundstücken mit den Nrn. 5, 6, 7 und 8 sind die auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume im südlichen, an das Biotop angrenzenden Grundstücksteil zu pflanzen. Durch diese Festsetzungen wird eine von Bebauung freizuhaltende und durch Pflanzungen zu begrünende Übergangszone zum Biotop gesichert. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile des Gewässerrandstreifens werden zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich als Weide genutzt, sondern allenfalls zu Pflegezwecken wenige Male im Jahr gemäht. Hierdurch kann sich dieser Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht positiv entwickeln (z.B. Wegfall von Trittschäden; Erreichen der Samenreife). In der Gesamtschau ist durch die o.g. Festsetzungen und Nutzungsänderungen gewährleistet, dass die Verbundfunktion des Gewässers einschließlich des begleitenden Gehölzstreifens erhalten bleibt, so dass es nicht zu negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund kommt. Auf die Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG wird hingewiesen. Aus diesen folgt beispielsweise, dass in der zu den Privatgärten angrenzenden Uferzone Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz, eine gärtnerische Nutzung der Fläche sowie Rückschnittmaßnahmen an den Ufergehölzen unzulässig sind.
Bei Beachtung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet "Argen-Ach-Rinne" vom 01.12.2014, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

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

Die Mähweide geht als landwirtschaftliche Ertragsfläche gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die baubedingt erfolgenden Bodenabtragungen führen zu einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs sowie stellenweise zu Bodenverdichtungen. Durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen wird ein wesentlicher Teil der Bodenflächen versiegelt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,28 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). In Bezug auf die beiden Altablagerungen ist vorgesehen, den Bereich der östlichen Auffüllung (Hausmüll) zu sanieren, d.h. das belastete Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung auszukoffen, fachgerecht zu entsorgen und anstelle dessen unbelasteten Boden einzubringen. Nach der Sanierung, die von der Stadt vor der Grundstücksveräußerung durchgeführt wird, ist eine Nutzung des Bereichs als Wohngrundstück/Garten möglich. Die westliche Altablagerung wird nach oben hin abgedichtet; dieser Bereich soll als Retentionsmulde genutzt werden.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt

werden. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des ermittelten Grundwasser-Flurabstandes (tiefer als 4 m unter Geländeoberkante) ausgeschlossen werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,34 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Zum Schutz des "Bolsternanger Bachs" wird der Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da vor Ort keine ausgeprägte Böschungsoberkante erkennbar ist, wird der 10 m breite Gewässerrandstreifen ab der Mittelwasserlinie ausgemessen. Dieser Streifen liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt von der LVA Klinik Überruh. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird über die städtischen Abwasser-Kanäle der westlich des Stadtgebietes von Isny i.A. liegenden Kläranlage des Abwasserverbandes "Untere Argen" zugeführt. Das auf den Straßenflächen und den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird über öffentliche Regenwasswerkanäle der südwestlich des Plangebietes geplanten Retentionsmulde zugeleitet.

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

Durch die neue Bebauung wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden. Ein möglicher Kaltluftabfluss entlang des Bolsternanger Bachs wird nicht beeinträchtigt, da der klimarelevante Gewässerrandstreifen nicht überplant wird. Mögliche Verschlechterungen des Mikroklimas durch die Versiegelung bisheriger Offenflächen werden durch die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken reduziert. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Zudem kann auch im neuen Baugebiet die weiterhin im Umfeld vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (Weidehaltung) zeitweise zu Geruchs-Belastungen in einem für den ländlichen Raum typischen Umfang führen.

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

Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil die bislang das Ortsbild an dieser Stelle prägende Grünlandfläche verloren geht. Die neue Bebauung wird jedoch auf Grund der Abschirmwirkung der Bachbegleitgehölze und wegen der an anderen Abschnitten der Talstraße bereits südlich davon vorhandenen Bebauung kaum Fernwirkung in die Landschaft aufweisen.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

9.2.3.2 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

9.2.3.3 Für die entlang der "Talstraße" entfallenden Bäume werden räumlich leicht versetzt Ersatzpflanzungen vorgenommen, so dass auch langfristig eine Baumreihe entlang der Straße besteht.

9.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro Grundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen ist, wird eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

9.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

9.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

9.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

9.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

9.2.3.11 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Einfriedungen so auszuführen, dass sie zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, um keine Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungseffekte zu erzeugen.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen für Hauptgebäude sowie Widerkehre und Zwerchgiebeln liegt zwischen 22° und 38°. Für untergeordnete Gebäude und Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig. Damit ist die Variationsbreite im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst und entspricht gleichzeitig den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten sowie Widerkehre und Zwerchgiebel beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Bei den Dachaufbauten ist zudem zu berücksichtigen, dass diese ab einer Dachneigung von 25° zulässig sind. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen in der Regel nicht zulässig bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Homogenität des Ortsbilds erhalten bleibt.

10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau

bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zu Materialien und Farben dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.2.2 Einfriedungen in dem Baugebiet

10.2.2.1 Der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke nördlich der "Talstraße" ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,69 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,45	65,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14	20,3 %
Geh- und Radweg	0,03	4,4 %
Verkehrsflächen als Begleitfläche	0,07	10,1 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 31,1 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 8

11.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 28

11.2.1.6 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 20.

11.2.2 Erschließung

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

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

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Netze BW

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Schmutzwasserkanalisation	€	41.000,-
Regenwasserkanalisation	€	70.000,-
Retentionsbecken	€	50.000,-
Wasserversorgung	€	41.000,-
Straßenbau	€	96.000,-
Gesamtsumme netto	**€**	**298.000,-**
Altlastenentsorgung	**€**	

11.2.2.8 Die Stadt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 08.08.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Ortschaftsrats-Sitzung vom 30.07.2018 wie folgt Berücksichtigung.

- Reduzierung der Wand- und Firsthöhen im gesamten Geltungsbereich um 0,7 m (Wandhöhe) bzw. 1,2 m (Firsthöhe)
- Neue Grundstückseinteilung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs
- Anpassung der GRZ von Typ 1
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Festlegung von Wuchsklassen für zu pflanzende Bäume
- Abrücken der Baufelder auf einen Abstand von 10 m zum Biotop und zum Mittelwasserstand einzuhalten
- Festlegung Bereichs "ohne bauliche Anlagen" im südlichen Bereich der an das Biotop und den Gewässerrandstreifen grenzenden Grundstücke
- Anpassung/Entfernen der Festsetzung der "zu erhaltenden Bäume"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.2.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung 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 Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 04.11.2019 enthalten):

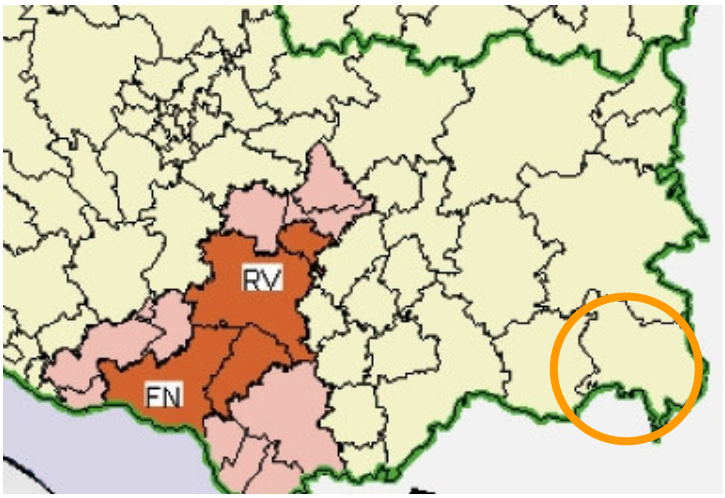
- Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Ergänzung der Festsetzung "Immissionsschutz-Festsetzung 1"
- Streichung der Festsetzung zu den zu erhaltenden Bäumen
- Ergänzung der Festsetzung zu den entlang der Talstraße zu pflanzenden Bäumen um die Vorgabe der 1. Wuchsklasse; Änderung der Verschiebbarkeit des Standorts auf 5,00 m
- Erhöhung der Anzahl der pro Baugrundstück zu pflanzenden Bäume auf zwei
- Ergänzung einer Vorgabe für die Baumstandorte auf den Grundstücken Nrn. 5, 6, 7 und 8

- Zurücknahme der Baugrenze im südöstlichen Bereich der Grundstücke mit den Nrn. 5, 6, 7 und 8
- redaktionelle Anpassung der Verkehrsflächen
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift um die Vorschrift "Fassadengestaltung"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

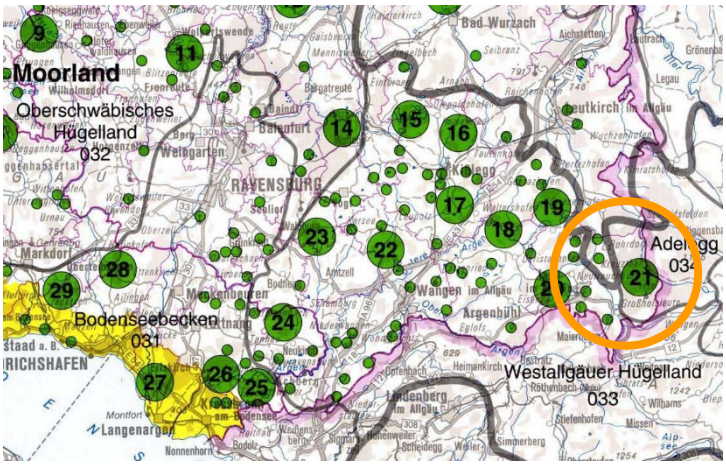
11.3.2.3 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 10.02.2020 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Punkt "Altlasten"
- Konkretisierung des Zufahrtsverbotes durch Aufnahme des Punktes 2.21 (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Text und der entsprechenden Darstellung in der Planzeichnung

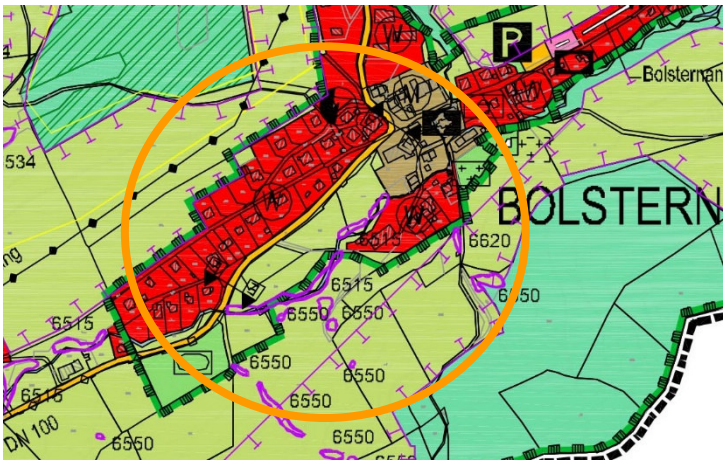
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund die Ortsmitte mit der Kirche von Bolsternang

Blick von Osten auf das Plangebiet; im Hintergrund die "Talstraße" (rechts) sowie der Gehölzsaum des Bolsternanger Baches (links)

Blick von Westen auf das Plangebiet; im Vordergrund die "Talstraße"

14 Verfahrensvermerke

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

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

14.2 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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

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

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ……. über die Entwurfsfassung vom …….

Isny im Allgäu, den ……. ……
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den ....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bolsternang - Siegelhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den ....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bolsternang - Siegelhof" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Isny im Allgäu, den ....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	25.08.2017
Plan geändert am:	08.08.2018
Plan geändert am:	04.11.2019
Plan geändert am:	10.02.2020

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. A. Brockof, Stadtplaner)

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.