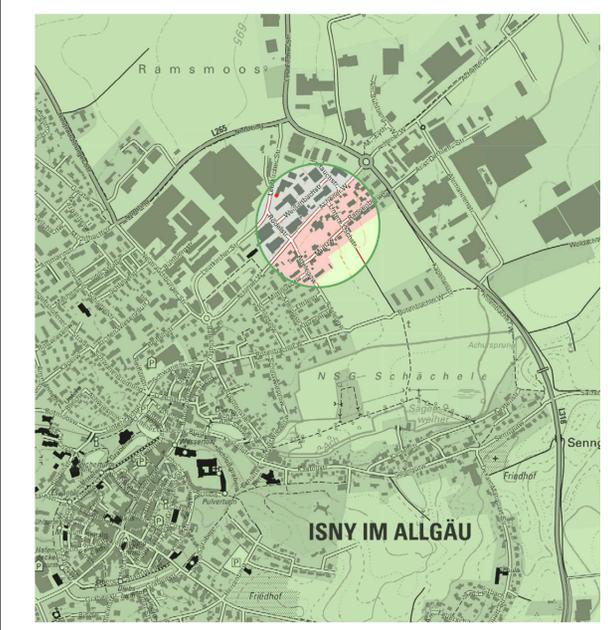


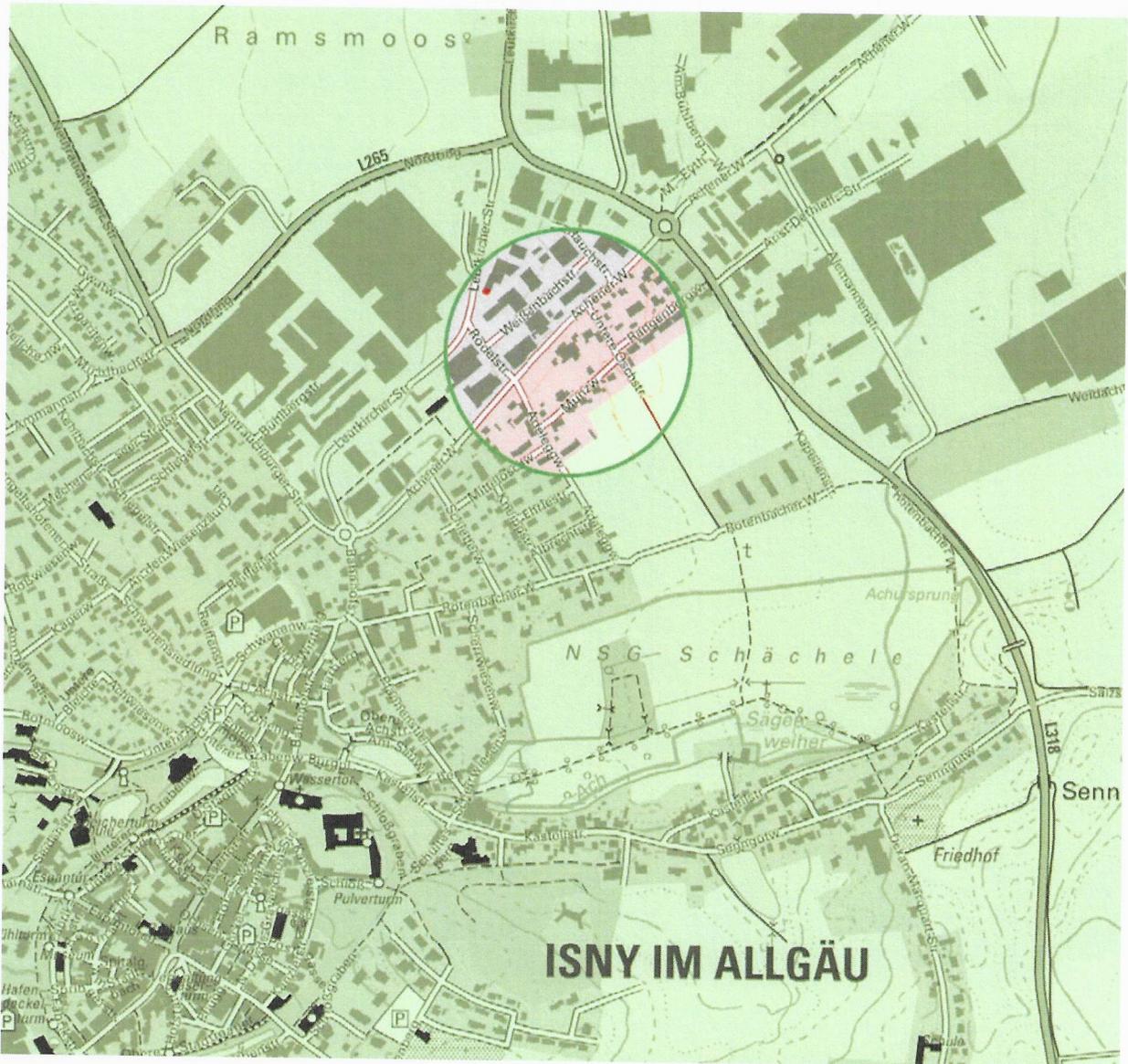
M 1: 500

SIEBER CONSULT
 Stadtplanung Artenschutz Immissions-
 schutz Landschafts-
 planung



Stadt Isny im Allgäu
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Achner Weg"
 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

M 1: 500
 Fassung 18.07.2022
 Sieber Consult GmbH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Achner Weg“ der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 05.12.2022 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf www.isny.de am 08.02.2023 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 08.02.2023

Rainer Magenreuter, Bürgermeister



Stadt Isny im Allgäu
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Achner Weg"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 18.07.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 13
5	Satzung 22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 39
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 45
9	Begründung – Sonstiges 46
10	Begründung – Bilddokumentation 48
11	Verfahrensvermerke 49

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- 1.9 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2.1

Wohnen

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen"); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe (ausgenommen Prostitution)
- Nicht störendes Gewerbe (ausgenommen Glücksspiel)
- Kosmetik- und Friseur Einrichtungen
- Stellplätze
- Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Haustechnik, Heizung, Strom)
- Sonstige, dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Wege, Einfriedungen)
- Zufahrten

(siehe Planzeichnung)

2.2

GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

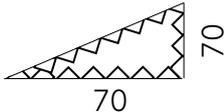
Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) zusätzlich höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,815 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

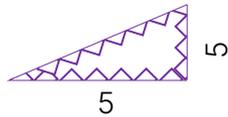
- 2.4 Z **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsschacht etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
Balkone dürfen die Baugrenze überschreiten.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiter sind Trafo-Anlagen im Bestand ebenfalls in diesem Bereich zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen**
Tiefgaragen 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)
- 2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gesamt** Zulässig sind insgesamt 96 Wohneinheiten.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 2.13  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr**
innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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

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

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (Radverkehr); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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

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

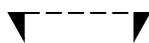
2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgarage

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

2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), auf dem Grundstück in den Untergrund nach dem aktuellen Stand der Technik zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

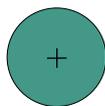
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb des Geltungsbereiches um bis zu 5,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.23 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Entlang der Straße sind Hochstämme mit einer Pflanzqualität von 3 x v. m. B. 18-20 vorzusehen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Es sind mindestens die Bäume aus der Planzeichnung zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zu Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea

Fahlweide

Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Faulbaum

Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hundsrose

Rosa canina

Ohrweide

Salix aurita

Grauweide

Salix cinerea

Purpurweide

Salix purpurea

Fahlweide

Salix rubens

Mandelweide

Salix triandra

Korbweide

Salix viminalis

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 Dachbegrünung

Die Flachdächer im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

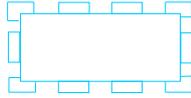
2.25



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" der Stadt Isny i. Allgäu

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

2.26



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Achener Weg" der Stadt Isny i. Allgäu (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

Dachform- und Neigung

Als Dachform ist ein Flachdach zulässig; dieses ist definiert durch eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

Für die Dächer der Staffelgeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

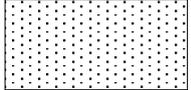
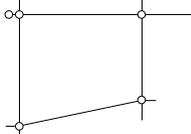
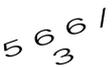
3.4

Materialien für die Dachdeckung

Für diejenigen Bereiche der begrünten Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungselemente, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Bahnhof Teil A, 3. Änderung" (Fassung vom 21.09.2007, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.12.2007) der Stadt Isny i. Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 4.2  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Fahrbahnrand zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.6  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind

die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.9 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.11 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.12 Natur- und Artenschutz

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

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

Um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Um potenziell vorkommende besonders geschützte Amphibienarten im Gartenteich nicht zu verletzen oder zu töten, ist dieser außerhalb der Laichzeit in den Monaten September bis Oktober abzulassen und zuzuschütten.

Trotz Fehlen einer Wochenstube kann ein Vorkommen von Einzeltieren von Fledermäusen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Um diese nicht zu verletzen oder zu töten, sind die Dachziegel aller Gebäude mind. zwei Tage vor einem Gebäudeabriss manuell zu entfernen. Die Tiere sind im Mai und Juni sehr mobil und können so von allein aus dem Gefahrenbereich fliehen.

Als Ersatz für den Wegfall der potenziell genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite der Neubauten je zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren. Dies ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von acht Fledermauskästen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 21.04.2022 (ergänzt am 22.09.2022).

4.13 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*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

4.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.15 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639

("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. 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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Ver-

meidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.16 Grundwasserschutz

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

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

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

4.17 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.18 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Isny ausdrücklich empfohlen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den Vorhaben- und Erschließungsplan alle Gebäude

als Effizienzhaus BEG 40+ bzw. in einem gleichwertigen Standard zu entwickeln.

- 4.19 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 4.20 Spielplatz
- Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.
- 4.21 Brandschutz
- Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 4.22 Geotechnik
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-

reich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.23 Rohstoffgeologie

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg "Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren").

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden ("Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG").

4.24 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung

von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Isny, eingesehen werden.

4.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Isny i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Isny i. Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Achener Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 05.12.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Achener Weg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.07.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Achener Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.07.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.07.2022.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil 1-12) in der Fassung vom 18.07.2022 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, in dessen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes - insbesondere Material und Farbspektrum der Fassade (Holzfassade), die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung, Ausführung und Situierung der Balkone und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.07.2022 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 Dachform und -neigung
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Achener Weg" der Stadt Isny i. 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. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Stadt Isny i. Allgäu, den 05.12.2022


.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Errichtung eines autofreien Wohnquartiers am "Achener Weg" geschaffen.

6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Isny i. Allgäu.

6.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern in dem Bereich zu ermöglichen. Diese werden als ein zusammenhängendes autofreies Areal errichtet und bilden ein nachhaltiges Wohnquartier.

6.1.1.4 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Isny i. Allgäu.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Nordwesten vom "Achener Weg" begrenzt, im Südwesten durch den "Adeleggweg". Im Süden schließt der Bereich an die bestehende Bebauung entlang des "Münzwegs" an, an dem sich auch eine Zufahrt sowie das Haus Nr. 4 des geplanten Vorhabens befindet. Nördlich sowie nordwestlich angrenzend befindet sich Bestandsbebauung.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 566/3, 566/4 und 567/1.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die jedoch keine ortsbildprägende Funktion übernehmen. Des Weiteren besteht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 567/1 ein größerer Gehölzbestand auf der vom "Achener Weg" abgewandten Seite.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine markanten Versätze auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Das Plangebiet befindet sich an einer zentralen und gut erschlossenen Stelle im Stadtgebiet von Isny i. Allgäu. Die derzeitige Nutzung schöpft dieses Potenzial jedoch bei weitem nicht aus. Zudem ist die vorhandene Bausubstanz in die Jahre gekommen und auch energetisch nicht mehr zeitgemäß. Die Stadt Isny i. Allgäu verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohnraum, im Speziellen auch im Mietwohnungssektor. Sie legt dabei großen Wert darauf, vorrangig Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen und eine Nachverdichtung im Bestand anzustreben. Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern vor, die als ein zusammenhängendes autofreies Quartier ausgeführt werden sollen. Neben den durch natürliche Materialien und Farben gestalteten Wohngebäuden liegt ein Schwerpunkt der Konzeption auf einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung für das gesamte Wohnquartier. Dadurch wird einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Bebauung Rechnung getragen. Durch die Gesamtkonzeption wird trotz zentraler Lage eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner*innen sichergestellt. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

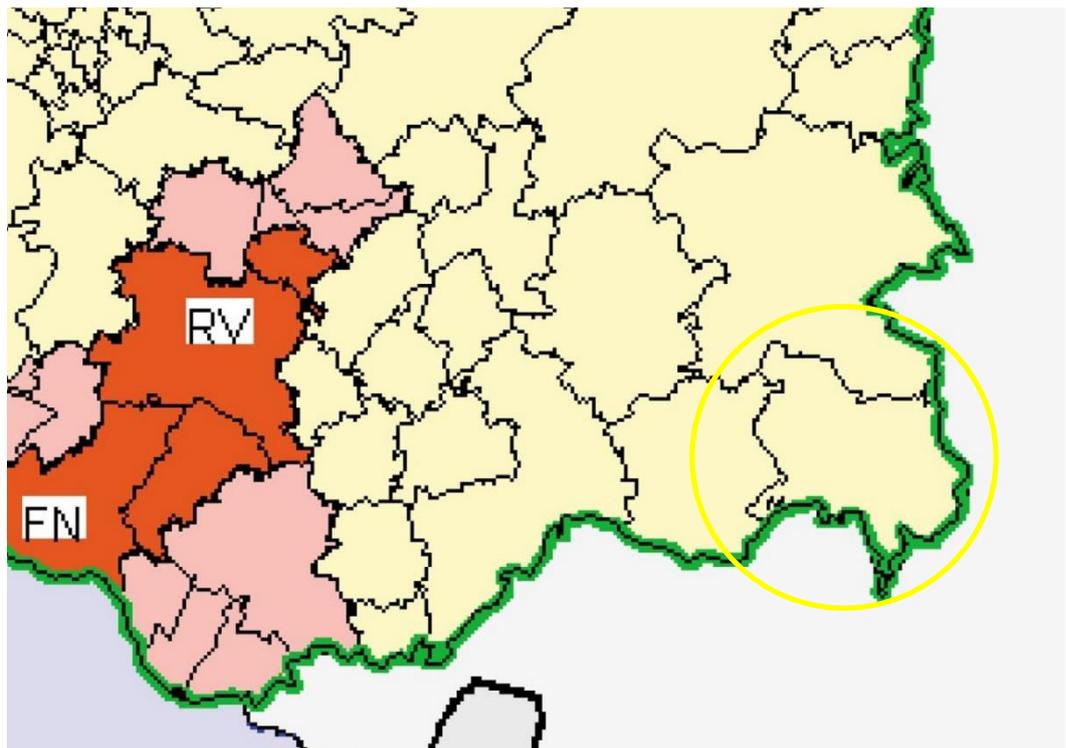
6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu be-

rücksichtigen 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.

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



6.2.3.3 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 i.A. 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) Regionale Entwicklungsachse
 - 2.2.3 (2) /Strukturkarte (1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
 - (2) 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 i. 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.
- 6.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden [...] Isny im Allgäu [...](Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
Mittelbereich Leutkirch
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu
- 2.2.3 (Z) 1 Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tett nang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte"
Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)
Ravensburg– Markdorf – Meersburg – (Konstanz)
Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen –(Reutlingen) bzw. (Hechingen)
Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach)
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

- 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweitung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

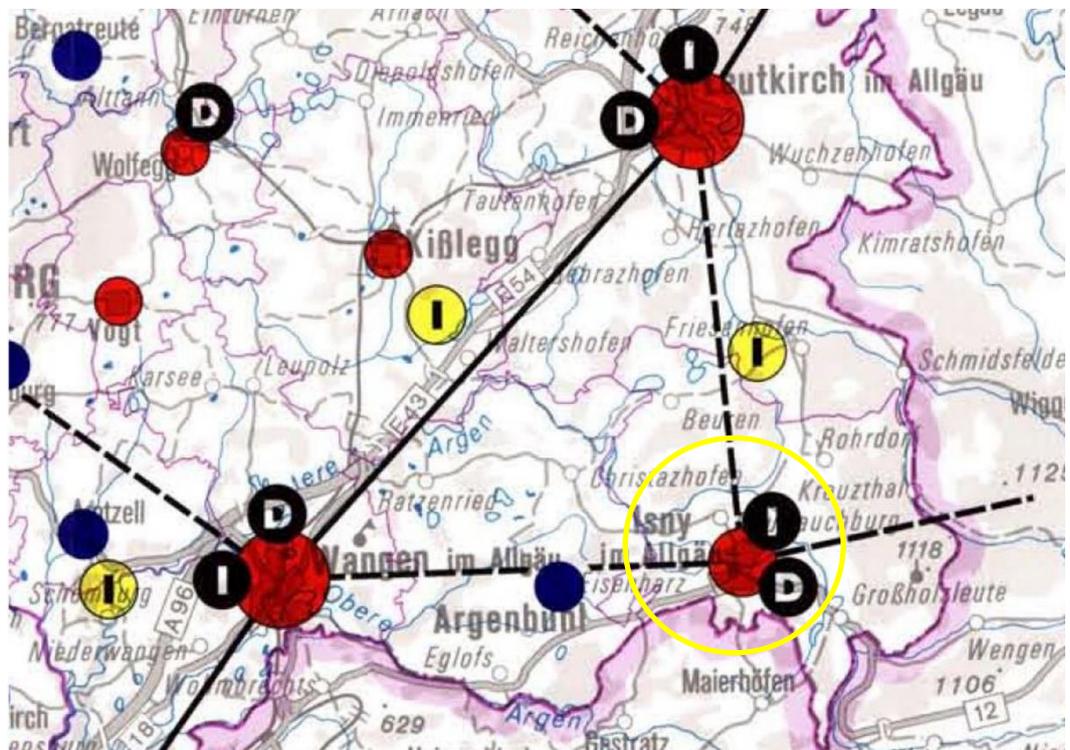
Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herberlingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

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

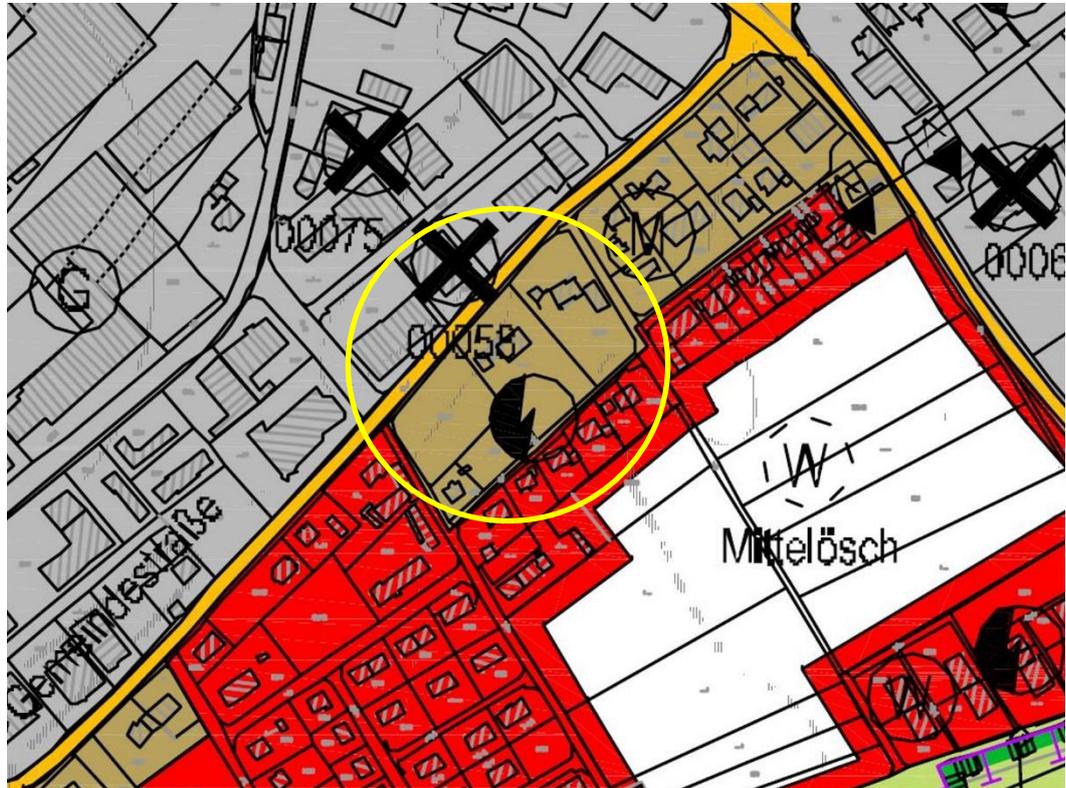
6.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Festlegung als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)



6.2.3.7 Die Stadt Isny i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 14.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen" kann aus der Darstellung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) hergeleitet werden. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festset-

zungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gemischte Bauflächen"



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

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

6.2.4 Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

6.2.4.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen: 1-12. In § 2 der Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist geregelt, welche Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung und somit verbindlich werden. Hierbei handelt es sich um die Teile 1-12. , und zwar in ihren Grundzügen; im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Details werden dagegen nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht verbindlich. Unter Grundzügen sind die grundlegenden Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu verstehen, wie die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) sowie die Gebäudehöhen des Vorhabens. Ebenso wird das geplante grundlegende äußere Erscheinungsbild (Material und Farbspektrum einer Holzfassade, Fassadengliederung mit Balkonen etc.) als Grundzug der Planung verbindlich. Demgegenüber stellen detaillierte bzw. als mögliche Varianten aufgeführte Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes wie die innere Raumaufteilung, die Ausführung und genaue Situierung der Balkone und die Ausführung der Fassade im Detail (z.B. Holzlattung horizontal oder vertikal) Einzelheiten dar, die noch nicht endgültig festgelegt und somit nicht verbindlich vorgegeben werden können, um die notwendige Flexibilität in der endgültigen Ausgestaltung der Baukörper zu gewährleisten.

6.2.4.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.920 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebietstypus. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb

des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 6.2.5.2 Die gemäß Positivliste zulässigen Nutzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen konzentriert sich auf Wohnnutzungen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist dies in dem zentral gelegenen und gut angebundenem Bereich sinnvoll. Des Weiteren sollen auch nicht-störende Gewerbebetriebe sowie Friseur- und Kosmetikeinrichtungen zulässig sein. Diese sind aufgrund ihres nicht-störenden Charakters mit dem geplanten Wohnquartier vereinbar. Ferner soll die Ausübung freier Berufe in den Räumlichkeiten ermöglicht werden.
- 6.2.5.3 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Wohnen" wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) oder Reines Wohngebiet (WR) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Wohnen" wurde jedoch gewählt, um der Stadt Isny i. Allgäu die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die innerörtliche Lage und angrenzende Bestandbebauung sinnvoll.
- 6.2.5.4 Die Regelungsdichte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" ist ausreichend, um die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB abschließend beurteilen zu können.
- 6.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich darauf, einen definierten Rahmen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 740 m² je Baufenster ist notwendig, damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich jedoch an den im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerten für Wohngebiete (Grundflächenzahl von ca. 0,49).
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken

etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen bis zu einer GRZ von 0,815 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Der in der Baunutzungsverordnung angegebene Orientierungswert von 0,8 wird somit nur geringfügig überschritten. Es soll somit insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden, da es sich hierbei um die Entwicklung einer Innenbereichsfläche handelt und somit dem Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden soll.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist sinnvoll, da die Festsetzung von Gebäudehöhen allein keine Aussagen über die Geschossigkeit erlauben. Um hierfür einen eindeutigen Rahmen zu definieren, ist die Regelung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sinnvoll.
- Die gleichzeitige Festsetzung einer Wand- und einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Für das festgesetzte Maß wurde ein über die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erforderliche Gebäudehöhe Wert herangezogen, um flexibel auf erforderliche Anpassungen im Rahmen der Bauausführung reagieren zu können. Der festgesetzte Puffer ermöglicht dabei minimale Anpassungen, ohne einen städtebaulich bedenklichen Bereich zu überschreiten. Durch die separate Festsetzung einer Wand- sowie einer Gesamt-Gebäude-Höhe wird ein erforderlicher Rahmen zur Errichtung eines Staffelgeschosses geschaffen.

6.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten für das Vorhaben ist sinnvoll, um eine maßvolle Entwicklung zu sichern. Dies ist erforderlich, da aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan keine Vorgaben zur inneren Aufteilung der Gebäude verbindlich durch die Satzung geregelt werden. Insbesondere aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück ist jedoch keine beliebig hohe Zahl an Wohneinheiten für das Quartier möglich. Dies würde langfristig die städtebauliche Ordnung stören.

6.2.5.7 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

- 6.2.5.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Eine Ausnahme hiervon bilden die Balkone, die auch über die Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen.
- 6.2.5.9 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 nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen.
- 6.2.5.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6 Infrastruktur**
- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Isny i. Allgäu zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 6.2.7.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind über eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zum "Achener Weg" an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Isny Achener Weg" mit der Linie 7551 gegeben.
- 6.2.7.3 Im Einmündungsbereich in den "Achener Weg" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Bahnhof" ein. Im an das Plangebiet angrenzenden Bereich ist im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GB) festgesetzt. In diesem sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 (1) BauNVO). Die zulässigen Nutzungen und die damit einhergehenden Lärmimmissionen entsprechen demnach jenen eines Mischgebietes (MI). Beim Bereich südöstlich des Achener Wegs handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche und für den Bereich südlich und südwestlich des Plangebietes Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche südlich des Achener Wegs werden entsprechend der aktuellen Bebauung vorwiegend für Wohnen genutzt. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Der Gebiets-typ ist demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden, ist bezogen auf das Plangebiet als gegeben anzusehen.

Für eine Einschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen wurden die Baugenehmigungen der nordwestlich des Achener Wegs angrenzenden Betriebe gesichtet. Auf der Fl. - Nr. 311/9 ist derzeit das Sportgeschäft "Sport Haschko" sowie eine Tanzschule und eine Physiotherapiepraxis angesiedelt. Weiterhin sind auf dem Grundstück zwei Betriebsleiterwohnungen genehmigt. In der zugrundeliegenden Baugenehmigung wurden seitens der Gewerbeaufsicht keine Vorgaben zum Immissionsschutz getroffen. Relevante Lärmimmissionen auf das Plangebiet sind durch die Nutzungen nicht zu erwarten. Lediglich durch die Stellplatznutzung durch Mitarbeiter und Kunden können Lärmemissionen auftreten. Durch die Ausrichtung des Parkplatzes in Richtung Norden wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung abgeschirmt. Die Lärmimmissionen werden demnach als irrelevant betrachtet.

Auf der Fl.-Nr. 311/23 befindet sich die Glaserei Peter Weizenegger mit zugehörigem Betriebsleiterwohnen. Gemäß den Genehmigungsunterlagen sind durch den Betrieb die zulässigen Lärmgrenzwerte in der Nachbarschaft einzuhalten. Die maßgeblichen Lärmimmissionen sind durch die Nutzung der Außenflächen und durch Transporter- und ggf. Lkw-Anfahrten zu erwarten. Da sich die entsprechenden Flächen im nordwestlichen Bereich der Betriebsge-ländes befinden, wird aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes mit kei-nen relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet gerechnet. Da sich süd-lich des Achener Wegs bereits Wohnbebauung befindet, dem entsprechend der Bestandsbebauung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets zuzuordnen ist und mit der bestehenden Planung nicht näher an die beste-henden Gewerbebetriebe herangerückt wird, ist keine Einschränkung des Ge-werbebetriebes zu erwarten.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen des Ache-ner Wegs ein. Hierzu liegen keine Verkehrsdaten seitens der Straßenverkehrs-zentrale Baden-Württemberg vor. Beim Achener Weg handelt es sich jedoch um keinen übergeordneten Verkehrsweg. Die Verbindung wird zu einem

Großteil für die An- und Abfahrt der Mitarbeiter der umliegenden Gewerbebetriebe und teilweise auch von Kunden der umliegenden Supermärkte genutzt. Da im Gewerbegebiet, insbesondere auch bei der Fa. Dethleffs, kein Schicht- und Wochenendbetrieb stattfindet, ist zu erwarten, dass abends und am Wochenende dieser Verkehr entfällt und es entlang des Achener Wegs deutlich ruhiger wird. Dies sind typischerweise auch die Zeiträume, zu denen die Außenwohnbereiche genutzt werden.

Zur Vorbeugung erhöhter Lärmimmissionen und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, wurden pauschale Vorgaben zum Schutz vor Verkehrslärm in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

In den drei Baukörpern, entlang des Achener Wegs, sind Aufenthalts- und Ruheräume, die ausschließlich Fenster an der Südwest-, Nordwest-, und Nordostfassade aufweisen, mit aktiven Lüftungsanlagen auszustatten. Dies gewährleistet, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Aufenthalts- und Ruheräume gegeben ist. Das südlichste Gebäude ist aufgrund des größeren Abstandes zum Achener Weg und der abschirmenden Wirkung der nördlichen geplanten Gebäude von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist davon auszugehen, dass die Anforderungen bis zu Außenlärmpegeln von 65 dB(A) für Wohnnutzung auf Grund der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung bei ansonsten Massivbauweise und entsprechendem Fensterflächenverhältnis als Stand der Technik anzusehen ist. Da es sich beim Achener Weg um keine übergeordnete Straße handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass ein höheres Schalldämmmaß erforderlich ist.

Bezüglich der Außenwohnbereiche kann angenommen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 entlang der nach Nordwesten ausgerichteten Balkonen bzw. Terrassen überschritten werden. Die Lärmemissionen der Außenwohnbereich entlang der Südwest-, Nordost-, und Südwestfassade werden aufgrund der (teilweisen) Eigenabschirmung der Gebäude als geringer eingestuft. Aufgrund der Vielzahl an Wohnungen, die im Plangebiet geschaffen werden sollen, ist es jedoch nicht überall möglich, die Balkone ausschließlich in diese Richtungen zu orientieren und dennoch jeder Wohnung einen Außenwohnbereich zu ermöglichen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1078/04 -, juris, Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass dieser Pegel aufgrund der oben genannten Faktoren während der abendlichen Stunden und am Wochenende auch entlang der nördlichen Außenbereiche eingehalten werden und diese eine adäquate Aufenthaltsqualität aufweisen.

6.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Stadt verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), auf dem Grundstück in den Untergrund nach dem aktuellen Stand der Technik zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.5 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.

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 7.1.1 Umweltprüfung
 - 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - 7.2.1 Bestandsaufnahme
 - 7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Isny im Allgäu nordöstlich des Stadtkerns. Nach Nordwesten wird der Geltungsbereich durch den "Achener Weg", nach Westen durch den "Adeleggweg" und nach Südosten durch den "Münzweg" begrenzt. Im Nordosten und Süden schließt weitere Wohnbebauung an. Die Fläche selbst ist derzeit bereits überwiegend bebaut, weist aber auch größere Grünflächen auf, welche als Garten oder als innerörtliche Grünfläche genutzt werden.
 - 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Aufgrund der bestehenden Versiegelung können diese Bereiche bereits nicht mehr als Standort für die Vegetation dienen. Neben den bereits bebauten Bereichen werden große Teile als Garten oder aber als extensive Mähwiese genutzt. Dabei weisen die Gartenflächen, aufgrund eines regelmäßigen Schnittes, eine geringe Artenvielfalt auf. Die extensive Mähwiese südlich der länglichen Garagenzeile weist aufgrund eines unregelmäßigen Schnittes eine deutlich höhere Artenvielfalt (Sauerampfer, Wiesenschaumkraut, Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn, Schafgarbe, Wiesensalbei, Weißklee, Rotklee, Spitzwegerich, Wiesenlabkraut, Rote Lichtnelke, Gewöhnliches Ruchgras, Wilde Möhre, Acker-Witwenblume) auf. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich mehrere Gehölze. Diese können potenziell von streng

geschützten Arten als Lebensraum genutzt werden. Auch befindet sich südöstliche des Wohnhauses ein Teich, welcher potentiell von Amphibien genutzt werden könnte.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im am 21.04.2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 21.04.2022). Dabei konnten keine Strukturen wie Stammmrisse, Astfaltungen, Rindentaschen oder Höhlen an den Bäumen festgestellt werden, welche von Fledermäusen oder Vögeln als Quartier oder Brutplatz genutzt werden könnten. Der Teich war zum Zeitpunkt der Begehung abgelassen, weshalb ein Vorkommen von Amphibien nicht nachgewiesen werden konnte. Auch die Gebäude wiesen kein Vorkommen von streng geschützten Arten auf. Genauere Angaben sind dem Kurzbericht zu entnehmen.

Durch die Planung sind keine Flächen des landesweit berechneten Biotopverbund betroffen.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 255 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030). Des Weiteren befindet sich ebenfalls südlich in einer Entfernung von ca. 315 m das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) sowie das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549). Weitere Schutzgebiete oder Biotope befinden sich nicht im direkten Umfeld.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Hasenweiler-Schottern. Dies sind von fluvialen Schottern und/oder Sanden alpiner und lokaler Provenienz mit gelegentlich eingeschalteten Diamikten (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne geprägt. Daraus haben sich im Plangebiet voraussichtlich Braunerden-Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern gebildet. Diese weisen in ihren Funktionen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (3,0), eine mittlere bis hohe (2,5) Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und eine sehr hohe (4,0) Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf.

Die Böden sind bereits teilweise durch eine Bebauung versiegelt und können daher ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Im Gegensatz hierzu können die anstehenden Böden in den offenen Gartenbereichen und im Bereich der innerörtlichen Grünfläche ihre Funktionen noch uneingeschränkt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet bereits an und es besteht eine Anbindung an das städtische Wassernetz. Die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers ist in den bereits bebauten Bereichen derzeit schon nicht mehr möglich. Aus-

schließlich in den offenen Bodenbereichen versickert das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Versiegelung durch die bestehenden Gebäude und die damit verbundenen Wege und Stellflächen. Dies führt bereits jetzt insbesondere in den Sommermonaten zu einer gewissen Wärmeabstrahlung. Auf der extensiven Mähwiese kann in geringem Umfang Kaltluft entstehen, was das Kleinklima des Gebietes etwas verbessert. Zudem wird durch die Gehölze im Plangebiet Frischluft produziert und es kommt ihnen eine Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung zu. Durch die angrenzenden Straßen kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer gering vorbelasteten Luftqualität durch die Verkehrsabgase.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Isny im Allgäu. Eine Verbindung zur offenen Landschaft besteht nicht. Daher ist ein Bezug zum Schutzgut Landschaftsbild nicht gegeben.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der neuen Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gärten und der extensiv genutzten Mähwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Zudem ist die Rodung einiger Bäume erforderlich, welche als potenzieller Lebensraum von streng geschützten Arten entfallen. Auch durch den Abriss der vorhandenen Gebäude werden potenzielle Lebensräume entfernt (insbesondere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten).

Im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 21.04.2022) der Sieber Consult GmbH werden Maßnahmen vorgegeben, welche das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeiden sollen. Dabei wird auf die Rodungszeit der vorhandenen Gehölze zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres hingewiesen. Sollte der Gartenteich im kommenden Jahr nochmals mit Wasser befüllt werden, ist das Wasser zwischen September und Oktober außerhalb der Laichzeit wieder abzulassen und zuzuschütten. Zum Schutz potentiell vorkommender Fledermäuse sind die Dachziegel der einzelnen Gebäude mind. 2 Tage vor dessen Abriss händisch abzunehmen. Sollten hierbei Fledermäuse entdeckt werden ist der Fledermausschutzbeauftragten der Unteren Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Genauere Angaben sind dem Kurzbericht zu entnehmen.

Insgesamt kommt der Fläche aufgrund der innerörtlichen Lage eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu: Auch wenn einige Gehölze gerodet werden müssen, wird der Grundsatz der Innenentwicklung an dieser Stelle erfüllt.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebiete und zum Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Schutzgebiete sowie das Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), auf dem Grundstück in den Untergrund nach dem aktuellen Stand der Technik zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im südöstlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Zudem wird durch die Überbauung der Freiflächen die Kaltluftentstehung weiter eingeschränkt und die Wärmeabstrahlung begünstigt. Dies wird durch die Festlegung einer Dachbegrünung jedoch deutlich reduziert. Auch kommt es durch die Neupflanzung von Bäumen zu einem günstigeren Kleinklima.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da es durch das Plangebiet zu keiner Anbindung an die freie Landschaft kommt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut nicht gegeben. Die Planung hat ausschließlich eine auf das Ortsbild bezogene Wirkung.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Um eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen, werden im gesamten Geltungsbereich Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 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. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.8 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.

- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte 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.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule 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.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform ermöglicht die Bebauung des Bereichs mit modernen Wohngebäuden. Aufgrund der teilweise stark gewerblich geprägten Umgebungsbebauung ist diese Dachform städtebaulich vertretbar. Das Spektrum zulässiger Dachneigungen ist entsprechend restriktiv geregelt.

8.1.1.2 Die Vorschrift zur Aufständering von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständeringswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.2 Stellplätze und Garagen

8.1.2.1 Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungseinrichtungen sowie der guten Anbindung an den ÖPNV ist eine Regelung, die über den erforderlichen Stellplatznachweis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit hinausgeht, nicht erforderlich.

8.1.2.2 Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherstellplätze westlich des Haus Nr. 4 ist eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Für knapp die Hälfte der nachzuweisenden Stellplätze ist eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage gegeben.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 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.

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

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,66 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Trinkwasserleitungen der Stadt Isny i. Allgäu

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.07.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2022 enthalten):

- Konkretisierung des Ein-/Ausfahrtsbereich um die Tiefgarage
- Anpassung der zulässigen Grundfläche
- Anpassung der Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche unter Ziffer 2.3
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu den Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 2.23
- Redaktionelle Anpassung der Bauvorschrift für Materialien
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen
- Anpassung der Satzung durch Wegfall der Verbindlichkeit der Baubeschreibung und der damit einhergehenden Inhalte, Streichung der Verbindlichkeit der grünordnerischen Maßnahmen
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz (Ziffer 4.12)
- Streichung der Festsetzung zum Artenschutz (Ziffer 2.21) und Übernahme der aufgeführten Maßnahmen in den Durchführungsvertrag (Fassung vom 17.10.2022)
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Südosten auf Bestands-Carport



Blick von Norden Richtung Münzweg auf angrenzende Nachbargebäude



Blick auf Bestandsgebäude im Plangebiet (Abriss vorgesehen)



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.05.2022. Der Beschluss wurde am 18.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 26.05.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 18.05.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.05.2022 bis 27.06.2022 (Billigungsbeschluss vom 02.05.2022; Entwurfsfassung vom 21.04.2022; Bekanntmachung am 18.05.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

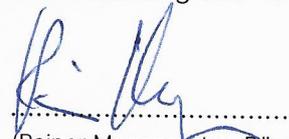
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.05.2022 (Entwurfsfassung vom 21.04.2022; Billigungsbeschluss vom 02.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.12.2022 über die Entwurfsfassung vom 18.07.2022.

Isny i. Allgäu, den **05. DEZ. 2022**

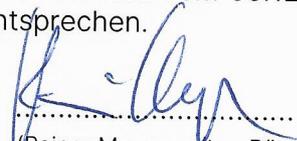

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Achener Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 18.07.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.12.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny i. Allgäu, den **23. JAN. 2023**


(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~0. FEB. 2023~~ ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Achener Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny i. Allgäu, den ~~0~~ 0. FEB. 2023


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isny i. Allgäu wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Achener Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ~~0. FEB. 2023~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Isny i. Allgäu, den ~~0~~ 0. FEB. 2023


.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 21.04.2022

Plan geändert am: 18.07.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

B.Sc. Natalie Begic

Landschaftsplanung

B.Eng. Mathias Heumos

Immissionsschutz

M.Sc. Benjamin Buck

Artenschutz

M.Sc. Jasmin Hirling

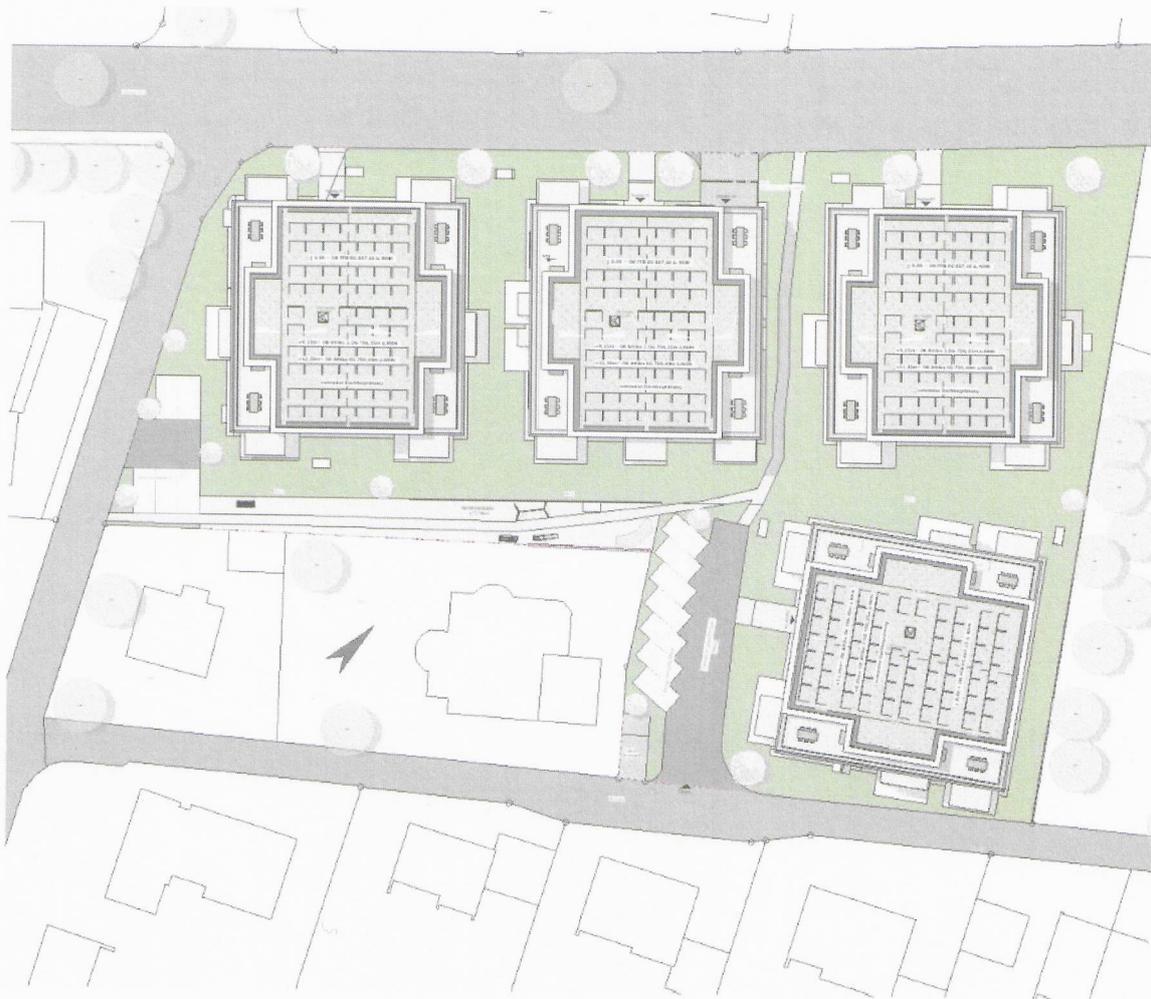
Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. N. Begic)

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



Vorhaben- und Erschließungsplan

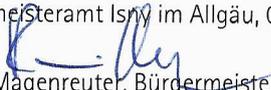
Wohnraum für Isny, Achener Weg 38

18.07.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Achner Weg“
der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am
05.12.2022 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung
beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf
www.isny.de am 08.02.2023 in Kraft.

Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 08.02.2023


Rainer Magenreuter, Bürgermeister





Grundstück	
	Grundstücksgrenze
	gepl. Grundstücksgrenze
	sonst. str. Verkehrsfläche

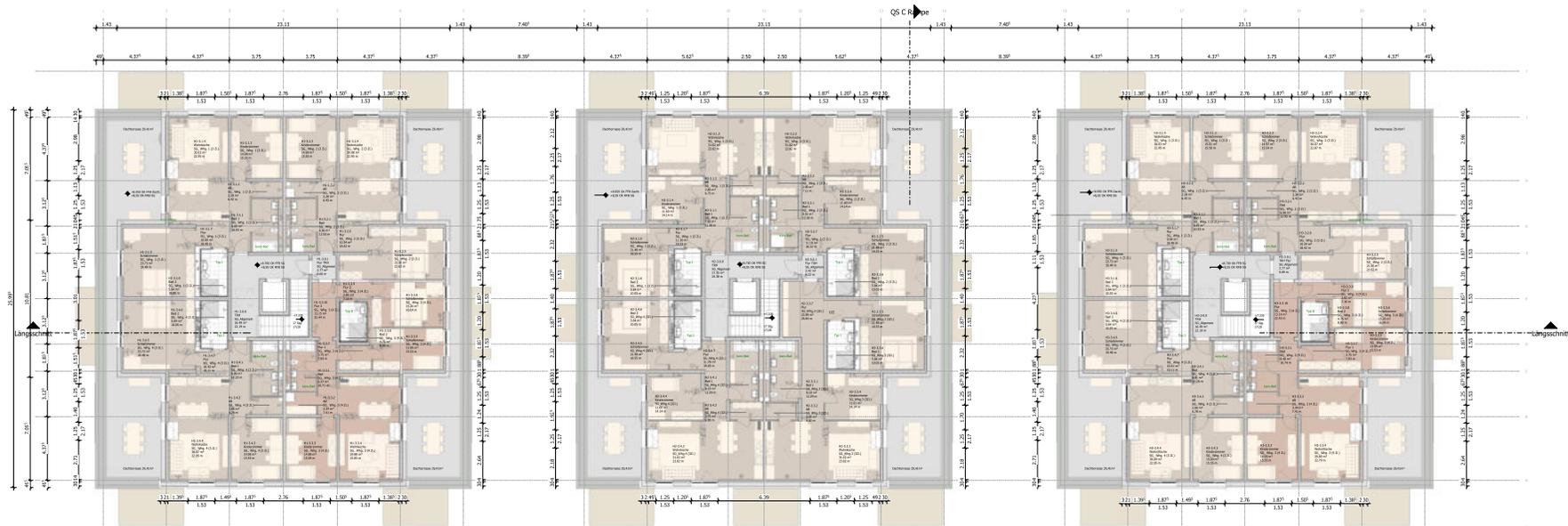
Bauliche Anlagen/Bauteile	
	sonst. bauliche Anlagen
	gepl. bauliche Anlagen
	gepl. bauliche Anlagen auf Nachbargrundstücken
	gepl. Veränderung baul. Anlagen
	in Bauplanlage bauliche Anlagen
	in Bauplanlage bauliche Anlagen auf Nachbargrundstücken
	Fluss/Flussarm
	Heide/Baum u. SM

VERKEHRS- UND FREIANLAGEN	
	Umfriedigung
	Grünflächen
	Wasserflächen
	Saalfächen
	Platzbereiche
	beschränkt
	Abgabeflächen
	Platzflächen, geschlossene LM Vorplätze
	Gehwegflächen
	Platzflächen, verkehrsverpflicht.

GRENZEN	
	Grenztrennung
	Rechtsgrenze
	Bauleine
	Bauleine
	Umfriedigung (GG/EG/EGG)
	Zaunlinie
	Zaun (festst. GG/EG/EGG)

SYMBOLE	
	Bestandteile
	gepl. Bestandteile
	GG/EG
	Wohnungszugang in Gebäude
	Personenverkehrsanlage (PZA)
	ÖPNV-Anlage
	Unterfahrplan

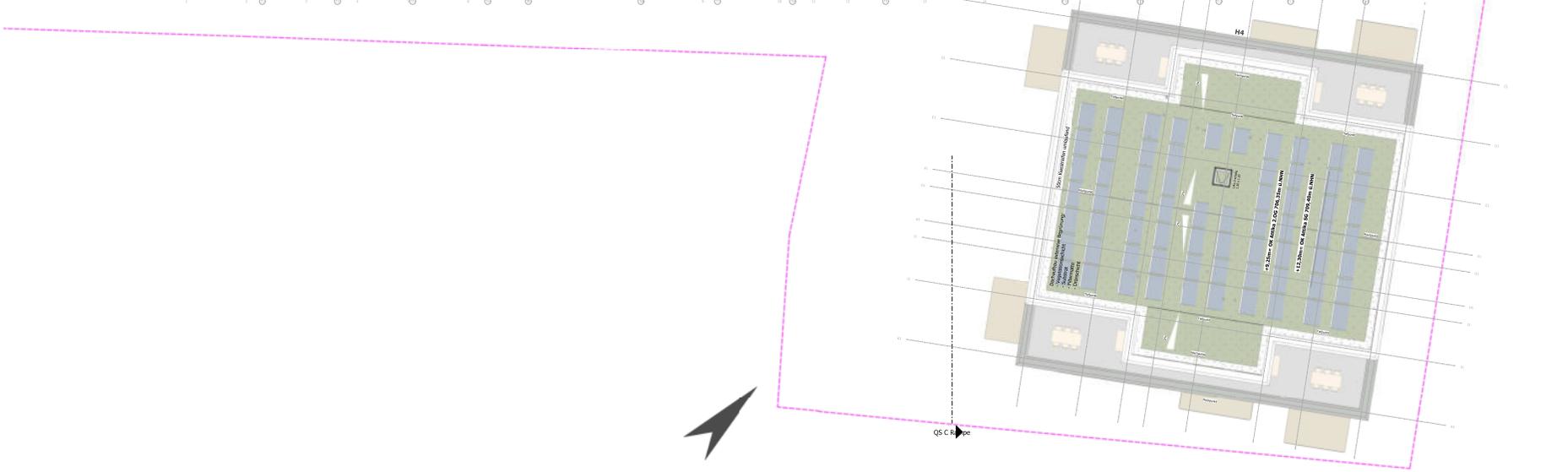
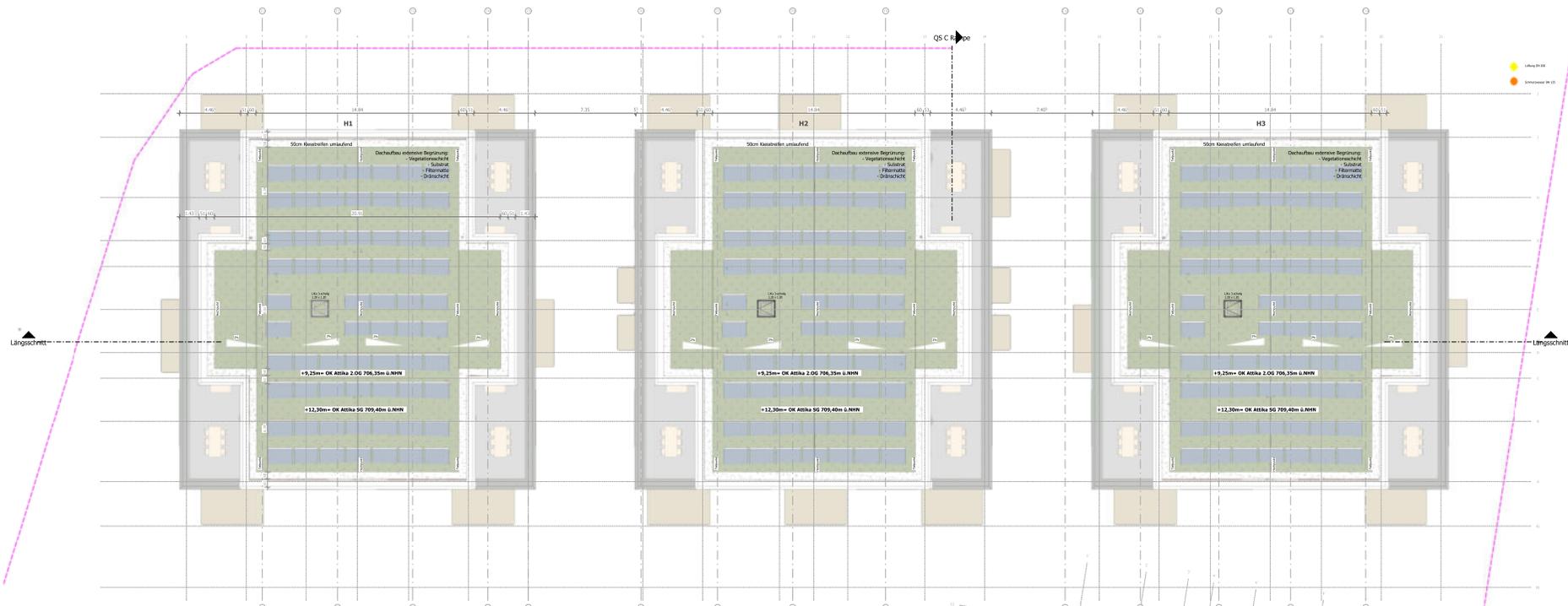
Bauherr:	
Gehilhaar Immobilien Treuhand KG Wendehaus, Hagen, Ostpreußen Ludowische Straße 50 D-08153 Loh	
Entwurfverfasser:	
GOLDBECK Süd GmbH Rechtsanwaltschaft Vertragsarchitekt: Hans-Joachim Goldbeck WpG 6/1 D-08005 Loh	
Grundstück:	Flurstück: 566/3, 566/4, 567/1
Bauort: Achterweg 38 08116 Loh	
+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NNH	
Vorhaben- und Erschließungsplan	
Wohnraum Immler - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage	
18.07.2022	Lage- und Freiflächenplan
	Plan Nr.: 1.1



MATERIALIEN			
	STB-Fußboden		Fliesenboden
	Estrich		Gipsbalkendecke
	Beton-Unterbauwerk		Vorwandmauer
	Stahlbetondecke		Holzwerk
	Stahlbetondecke mit Treppen		Holzbohlenboden
	Stahlbetondecke mit Treppen		Stahlbetondecke mit Treppen
	Stahlbetondecke mit Treppen		Stahlbetondecke mit Treppen
	Stahlbetondecke mit Treppen		Stahlbetondecke mit Treppen

Nutzer:	
Entwurfverfasser:	
Standort:	Hausnr.:

+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NNH		
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Wohnraum Immler - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage		
18.07.2022	Grundriss Staffelgeschoss	Plan Nr. 15



SYMBOLE / ABBÜRZUNGEN					
AK	Anklebung	OK	Ordnung	↔	Einbauelemente
ST	Stütze	ST	Stütze	↔	Trennlinie
STC	Stützpunkt	STB	Stützpunkt	↔	Wand, Trennwand
		STW	Stützpunkt	↔	Wand, Trennwand
		STZ	Stützpunkt	↔	Wand, Trennwand

DACHAUFSICHT			
	Geschoß		Dachfläche
	Geschoß		Giebelwand
	Geschoß		Dachstuhl
	Geschoß		Geschoß

WICHTIG:
Die Darstellung der Brandabschottung erfolgt zusätzlich zur Beschriftung durch eine farbliche Hervorhebung der Abschlüsse.
Beschriftung der Brandabschottung / nichtmetallische Dämmung

SYMBOLE			
	Gefälle		Schleuse
	Pool (Schwimmbad)		Wand (Türschwelle)

Maßstab:

Gebäude: Immler Tiefbau KG
 vordem durch: Heiko Zimmer
 Ludwigs-Str. 50
 08116 Str.

Entwurfverfasser:

GOLDBECK Glas GmbH
 Mühlentwanz 10a
 vordem durch: Hans Tauer
 Eisenberg Weg 6/1
 08106 Str.

Grundstück:

Maßstab: auftrag Weg 38
 08116 Str.

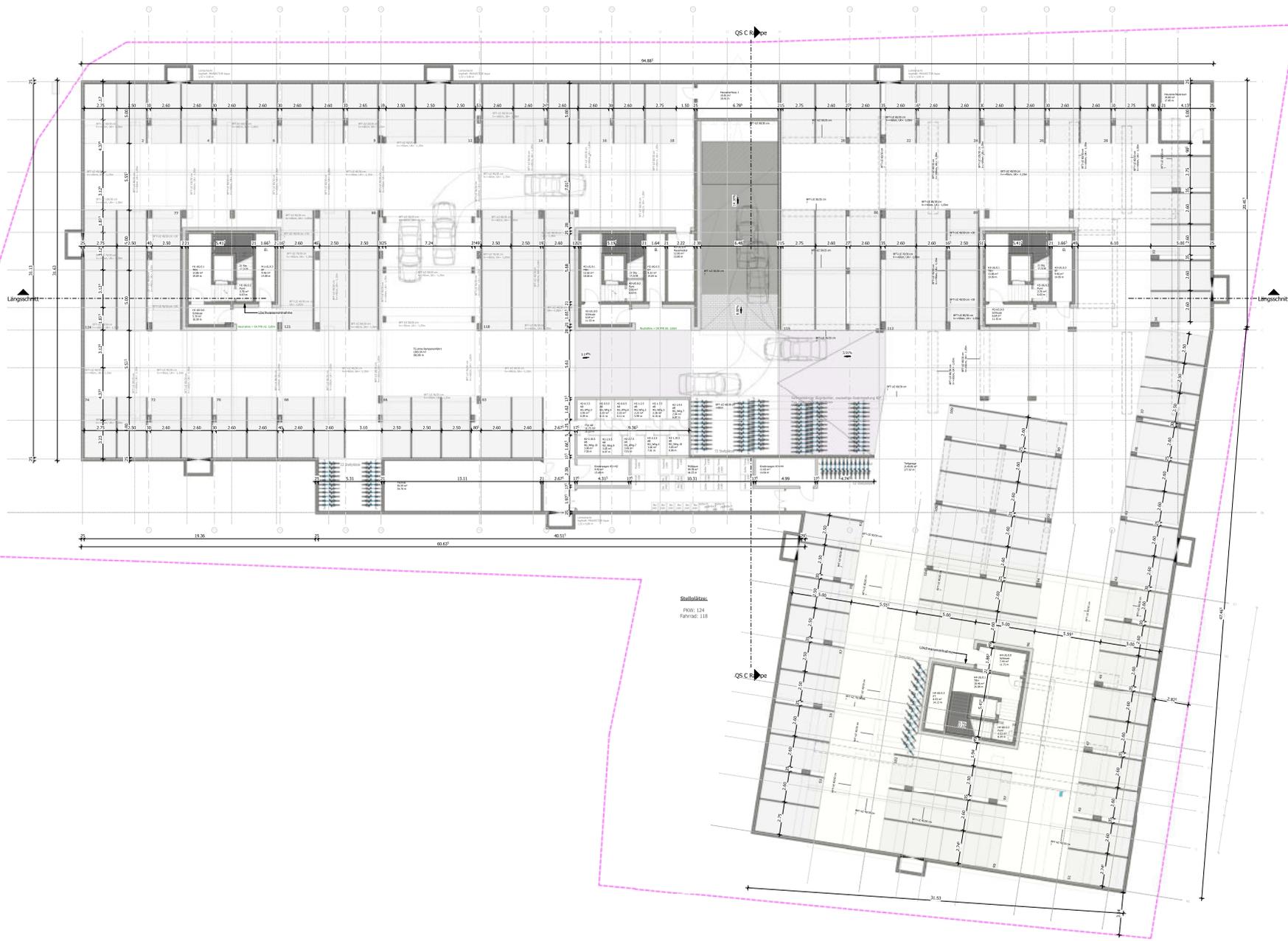
Flurstück: 166/3, 166/4, 167/1

+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NNH

Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohnraum Immler -
 Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

18.07.2022 Dachaufsichtsplan Plan Nr. 1.6



MATERIALIEN

	StB Feuertag		Plasterputz		Fliesenbelag
	Steinbelag		Wandfliesen		Fliesenbelag
	Bodenbelag Holz		Wandfliesen		Fliesenbelag
	Bodenbelag Holz		Wandfliesen		Fliesenbelag
	Bodenbelag Holz		Wandfliesen		Fliesenbelag
	Bodenbelag Holz		Wandfliesen		Fliesenbelag

Legende:

- OK Oberkante
- UK Unterkante
- StB Stützbohle
- StF Stützbohle
- StB Stützbohle
- StF Stützbohle
- StB Stützbohle
- StF Stützbohle

Wichtig: Alle Dimensionen sind in mm angegeben. Die Darstellung der Grundrisshinweise erfolgt nach der Bauweise durch eine Schraffurveränderung erfolgt.

Neuherr:

Gebäude Immler Treuhand KG
 vordem durch: Hans-Joachim
 Lützow-Str. 50
 D-98156 Ilmtal

Entwurfverfasser:

GOLDBECK
 Goldbeck GmbH
 vordem durch: Hans-Joachim
 Lützow-Str. 50
 D-98156 Ilmtal

Grundstück:

Wasser: auf dem Weg 38
 98156 Ilmtal

Hausstück: 166/3, 166/4, 167/1

+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NNH

Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohnraum Immler -
 Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

18.07.2022 Grundriss Untergeschoss Tiefgarage Plan Nr. 17

Projekt: 18.07.2022 Grundriss Untergeschoss Tiefgarage
 Plan Nr. 17
 18.07.2022 Grundriss Untergeschoss Tiefgarage
 Plan Nr. 17



Bauherr: Goldbecker Immobilien GmbH vertreten durch: Marcus Tarnow Goldbecker Straße 50 D-88215 Ulfen		
Entwurfsvorhaben: GOLDBECKER Süd GmbH Neubauprojekt Ulfen vertreten durch: Marco Tarnow Goldbecker Straße 50 D-88215 Ulfen		
Bauort: Achener Weg 38 88216 Ulfen		Flurstück: 560/1, 560/4, 560/7
+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NHN		
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Wohnraum Immobilien - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage		
18.07.2022	Schnitt - Längs- und Querschnitt	Plan Nr. : 8



Fassadenbeispiele

Geländer Beispiele



Ansicht Nord | H1,H2,H3 | 1:100



Ansicht Süd | H1,H2,H3 | 1:100

Bauherr:		
Goldbeck Sonder Treppend EG Ludwigstr. 20, 10623 Berlin D-10623 Berlin		
Erhverfahrfirma:		
GOLDBECK Süd GmbH Waldemarweg 33 10557 Berlin, Berlin, Tansar D-10557 Berlin D-10557 Berlin		
Grundstück:		Flurstück: 560/1, 560/4, 567/1
Bauort: Achener Weg 33 10557 Berlin		
± 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NNH		
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Wohnraum Zmiller - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage		
18.07.2025	Ansicht Nord und Süd	Plan Nr.: 1



Ansicht West H1, H2 | 1:100



Ansicht West H2 | 1:100



Ansicht Ost H1, H2 | 1:100

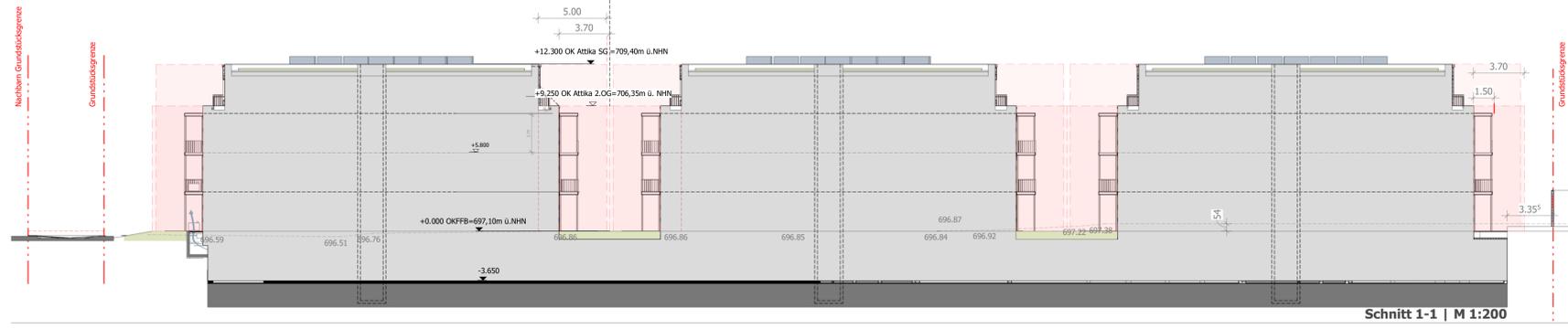


Ansicht Ost H2 | 1:100

Neuherr:		
Goldbeck Immobilien KG Goldbeckstraße 50 88316 Sigmaringen		
Entwurfverfasser:		
Goldbeck Bau GmbH Mühlentwerg 10b 88316 Sigmaringen Telefon: 07541 910-100 E-Mail: info@goldbeck-bau.de		
Grundstück:	auf dem Weg 38 88316 Sigmaringen	
Flurstück:	166/3, 166/4, 167/1	
+ 0,00 OK FFH EG = 697,10m ü. NNH		
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Wohnraum Immler - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage		
18.07.2022	Ansicht West und Ost - H1 H2 H3	Plan Nr. : 10



Bauherr:		
Gebrüder Immler Treuhand KG vertreten durch: Markus Immler Luisbacher Straße 50 D 88316 Jony		
Entwurfverfasser:		
GOLDBECK Süd GmbH Niederlassung UPM vertreten durch: Nerve Tamer Eisbaue Weg 8/1 D 91081 Ulm		
Grundstück:		
Bauort: Achene Weg 38 88316 Jony	Flurstück: 566/3, 566/4, 567/1	
+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NHN		
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Wohnraum Immler - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage		
18.07.2022	Ansicht H4 Nord, Süd, Ost, West	Plan Nr.: 11



- Gebäude
- Abstandsflächen Balkone
- Abstandsflächen Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Balkone

Notizen

- Abstandsflächen sind ohne Bautoleranzen berücksichtigt

Bauherr:	
Gebüder Immler Treuhand KG vertreten durch: Markus Immler Leutkircher Straße 50 D- 88316 Isny	
	
Entwurfsverfasser:	
GOLDBECK Süd GmbH Niederlassung Ulm vertreten durch: Merve Tamer Eiselauer Weg 6/1 D-89081 Ulm	
	
Grundstück:	
Bauort: Achener Weg 38 88316 Isny	Flurstück: 566/3, 566/4, 567/1
+ 0,00 OK FFB EG = 697,10m ü. NHN	
Vorhaben- und Erschließungsplan	
Wohnraum Immler - Neubau von vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage	
Erdgeschoss 1:200 Abstandsflächen	Plan Nr. : 12

Diese Unterlage ist Eigentum der GOLDBECK GmbH und ist urheberrechtlich geschützt.
 Nachdruck, Verbreitung oder die für Dritte verwendete Weitergabe ist ohne schriftliche Genehmigung der GOLDBECK GmbH.
 Copyright © GOLDBECK GmbH.



Stadt Isny im Allgäu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Achener Weg"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 21.04.2022, zuletzt ergänzt am 22.09.2022

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Isny beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Achener Weg" aufzustellen, um die Errichtung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese werden als ein zusammenhängendes autofreies Areal errichtet und bilden ein nachhaltiges Wohnquartier.
- 1.2 Da im Rahmen der Planung mehrere alte Bäume gerodet, ein bestehendes Wohngebäude abgebrochen sowie ein Teich und eine kleine Grünlandfläche überplant werden, wurden die vorhandenen Strukturen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht.
- 1.3 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.

2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten

- 2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 566/3, 566/4 und 567/1 und befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Isny i. Allgäu. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich vom "Achener Weg" begrenzt, im Südwesten durch den "Adeleggweg". Im Süden schließt der Bereich an die bestehende Bebauung entlang des "Münzwegs" an, an dem sich auch eine Zufahrt sowie das Haus Nr. 4 des geplanten Vorhabens befindet. Nördlich sowie nordwestlich angrenzend befindet sich Bestandsbebauung.
- 2.2 Der Geltungsbereich wird hauptsächlich von einem großen, mehrstöckigen Wohngebäude und dessen Garten eingenommen. Hier befinden sich ein alter Baumbestand, eine Holzblockhütte sowie eine Teichanlage. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches besteht ein großer Carport, welcher Platz für etwa zwölf Fahrzeuge bietet, an den sich eine asphaltierte Fläche anschließt. Der restliche Bereich besteht aus Grünland, auf dem vier recht junge Obstbäume sowie vier Neupflanzungen stehen.
- 2.3 Im Süden des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 255 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030). Des Weiteren befindet sich ebenfalls südlich in einer Entfernung



von ca. 315 m flächendeckend das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) sowie das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549). Weitere Schutzgebiete oder Biotope befinden sich nicht im direkten Umfeld.

3. Bestandsinformationen

- 3.1 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab keine Nachweise von Vögeln innerhalb des Geltungsbereiches. Im betreffenden TK-Blatt wurden dagegen zwar 67 Vogelarten gemeldet, allerdings ohne Bedeutung für das Vorhaben.
- 3.2 Laut den Daten der LUBW zu den bekannten Verbreitungsdaten der 21 in Baden-Württemberg regelmäßig auftretenden Fledermausarten liegen keine Quartiernachweise in der Nähe des Vorhabens.

4. Untersuchungsumfang

Das Gebiet wurde am 21.04.2022 durch einen Biologen begangen. Hierbei wurde die Freifläche (insb. Gartenteich, Grünland, Bäume) einerseits auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse bewertet, andererseits auch auf das tatsächliche Vorkommen der genannten Artengruppen geachtet. Die noch größtenteils unbelaubten Bäume wurden mithilfe eines Fernglases auf das Vorhandensein von Höhlen, Stammrissen und Ausfaltungen geprüft, welche sich potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln oder Fledermäusen eignen. Das Wohngebäude wurde zudem in allen Räumen (vor allem Dachboden und Keller), hinter den Fensterläden, in Rollladenkästen und an der Fassade auf Hinweise auf Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.). Alle geeigneten Fensterläden wurden zur Prüfung aufgeklappt.

Weiterhin erfolgten am 09.08.2022 sowie am 22.08.2022 eine Ausflugskontrolle mit zwei Synchronbeobachtern. Die Erfassung begann an beiden Terminen etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang und endeten eine Stunde nach Sonnenuntergang.

5. Ergebnisse der Untersuchung

- 5.1 Der Gartenteich war zum Zeitpunkt der Begehung abgelassen. Amphibien konnten dementsprechend nicht festgestellt werden. Ob der Teich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besonders oder streng geschützter Amphibienarten genutzt wird, ist daher unklar. Sollte der Teich im Laufe des Jahres wieder Wasser führen, ist dieser außerhalb der Laichzeit von September bis

Oktober erneut abzulassen und zuzuschütten. Zu dieser Zeit sind potenziell vorkommende Amphibien (Arten des Wasserfrosch-Komplexes, Erdkröte, Teich- oder Bergmolch) noch aktiv und können von allein in ein sicheres Winterquartier abwandern.

- 5.2 In den Bäumen konnten keine Strukturen wie Stammrisse, Astfaltungen, Rindentaschen oder Höhlen festgestellt werden, welche von Fledermäusen oder Vögeln als Quartier oder Brutplatz genutzt werden könnten. Die im Garten an den Bäumen oder dem Kinder-Kletterturm zahlreich angebrachten Nistkästen waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht besetzt. In den Bäumen befinden sich laut Aussagen des Vorhabenträgers seit Jahren zwei besetzte Elsternester.
- 5.3 Das Grünland im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird vermutlich extensiv bewirtschaftet und kann daher als recht artenreich eingestuft werden. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten u.a. Kennarten einer Magerwiese (Wiesen-Salbei, Acker-Witwenblume, Wiesen-Schaumkraut, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Sauerampfer, Wiesen-Klee, Wiesen-Labkraut) festgestellt werden.
- 5.4 Das noch bewohnte Wohngebäude ist zwar bereits etwas älter, besitzt allerdings nur wenig potenziell geeignete Habitatstrukturen. Keller und Dachboden sind zwar vorhanden, allerdings komplett ausgebaut und daher als Fledermausquartier ungeeignet. Die meisten Fensterläden sind als Quartier für Fledermäuse ebenfalls ungeeignet, da die Lamellenöffnungen über den gesamten Fensterladen reichen, sehr breit sind und sich dahinter kein dunkler Hohlraum befindet. Lediglich ein Fensterladen im Obergeschoss bietet im unteren Bereich, welcher keine Lamellenöffnungen aufweist, einen etwa zwei Zentimeter breiten und 20°cm hohen Spalt zwischen der Hauswand und dem Fensterladen. Dieser wurde zur Kontrolle aufgeklappt, allerdings konnten keine Spuren entdeckt werden, welche auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeutet. Weiteres Quartierpotenzial für Fledermäuse konnte im Dachbereich in dem Hohlraum unter den Dachziegeln des nördlichen Gebäudeteiles festgestellt werden. Auf der Südostseite konnte ein Dachziegel von dem Flachdach des Nebengebäudes aus zur Kontrolle angehoben werden. Hier wurde eine Rupfung eines Vogels entdeckt, was auf die Anwesenheit eines Marders schließen lässt. Das Vorhandensein einer Wochenstube ist wegen dem Prädationsdruck daher auszuschließen. Bei dem Hauptgebäude konnte nicht unter die Ziegel geschaut werden, weshalb hier das Vorhandensein eines nutzbaren Hohlraumes nicht ausgeschlossen werden kann. Da der Gebäudeabriss voraussichtlich im Mai bzw. Juni 2023 stattfindet und eine Nutzung als Tagesquartier von Einzelindividuen in Frage kommt, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Während der Begehung konnten keine Vögel (z.B. Haussperling) beobachtet werden, welche das Gebäude als Brutplatz nutzten. Nistmaterial wurde

ebenfalls nicht entdeckt. Der Carport westlich des Hauptgebäudes wurde von Straßentauben als Ruhestätte genutzt, die Holzblockhütte im Garten dahingegen weist kein artenschutzfachliches Potenzial auf.

- 5.5 Im Rahmen der beiden Ausflugskontrollen wurden keine ausfliegenden Fledermäuse nachgewiesen. Kurz nach Sonnenuntergang wurden von Norden kommende Zwergfledermäuse (1-2 Individuen) nachgewiesen, welche temporär rund um das betroffene Gebäude jagten, dann jedoch das Areal verließen. Eine essenzielle Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat sowie eine Wochenstube lassen sich daher ausschließen.

6. Maßnahmen

- 6.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 6.2 Um potenziell vorkommende besonders geschützte Amphibienarten im Gartenteich nicht zu verletzen oder zu töten, ist dieser außerhalb der Laichzeit in den Monaten September bis Oktober abzulassen und zuzuschütten.
- 6.3 Um potenziell vorkommende Einzelindividuen streng geschützter Fledermausarten im Dachbereich nicht zu schädigen, sind die Dachziegel aller Gebäude mind. zwei Tage vor einem Gebäudeabriss manuell zu entfernen. Die Tiere sind im Mai und Juni sehr mobil und können so von allein aus dem Gefahrenbereich fliehen.
- 6.4 Als Ersatz für den Wegfall der potenziell genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite der Neubauten je zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren. Dies ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von acht Fledermauskästen.
- 6.5 Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt und verletzt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

7. Fazit

- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist

der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg) vorbehalten.

- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. Jasmin Hirling (M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung)

Luftbild



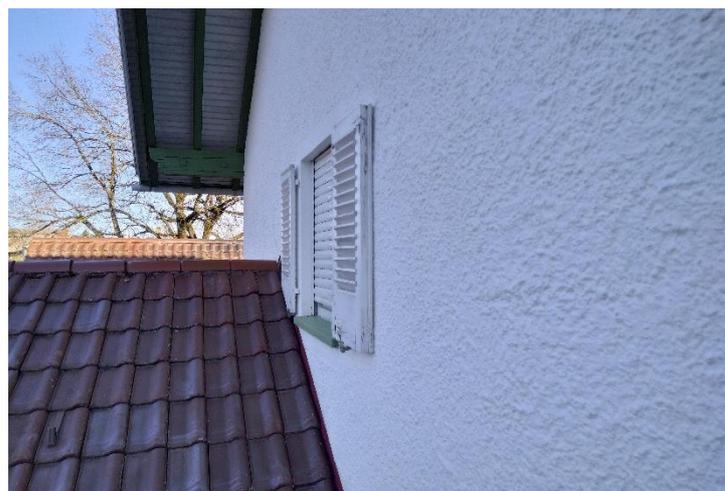
Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (rot), Dachbereich mit festgestelltem Quartierpotenzial für Fledermäuse (grün), mageres Grünland (lila), maßstabslos, Quelle Luftbild: LUBW

Bilddokumentation

Blick von Nordosten auf das Wohngebäude. Im vorderen Gebäudeteil konnte unter den Dachziegeln Quartierpotenzial für Fledermäuse entdeckt werden. Die Fensterläden sind als Quartier nicht geeignet.



Detailaufnahme eines Fensterladens auf der Westseite des Gebäudes. Im unteren Bereich besteht ein nutzbarer Spalt, es konnten allerdings keine Spuren entdeckt werden, welche auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen.



Blick in den Garten südlich des Wohngebäudes. Hier bestehen einige alte Bäume, allerdings ohne nutzbare Quartiere bzw. Brutplätze für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten.



Die Teichanlage war zum Zeitpunkt der Begehung abgelassen.



Blick von Norden auf das recht artenreiche Grünland. Im Vordergrund sind die Neupflanzungen zu sehen.



Hier konnten einige Kennarten einer Magerwiese nachgewiesen werden, u.a. der Wiesen-Salbei.

